

Geschäftsbericht 2005



VWVG

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2005

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig

83. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	2
Verwaltungsorgane.....	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht des Vorstandes	6
Bilanz.....	15
Gewinn- und Verlustrechnung	17
Anhang für das Geschäftsjahr 2005	18
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	23
Anlagen zum Anhang.....	24
Impressum.....	25

Rechtsverhältnisse

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG (VWG)

Gründung der Genossenschaft		11. März 1923
Sitz der Genossenschaft		Braunschweig
Genossenschaftsregister		Amtsgericht Braunschweig GnR 318
Anschrift	<i>bis 30.06.2006</i>	Allerstraße 39 38106 Braunschweig
	<i>ab 01.07.2006</i>	Wolfenbütteler Straße 4 38102 Braunschweig

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG ist hervorgegangen aus der am 11. März 1923 gegründeten Hausgenossenschaft eGmbH und der am 18. März 1926 gegründeten Baugenossenschaft der Kriegsbeschädigten, Kriegsteilnehmer und Kriegshinterbliebenen eGmbH. Aus wirtschaftlichen Gründen erfolgte am 27. September 1941 der Zusammenschluss beider Genossenschaften.

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267, Abs. 1, HGB, sie ist steuerlich eine Vermietungsgenossenschaft.

Der Geschäftszweck ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und sonstigen Einheiten.



Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Manfred Bergstedt, Fernmeldeoberamtsrat
Vorsitzender

Magdalene Müller, Rechtsanwältin
stellv. Vorsitzende

Georg Tobias, Techn. Fernmeldeoberamtsrat
Schriftführer

Rolf-Dieter Meyer, Polizeioberkommissar
stellv. Schriftführer

Hartmut Awe, Städt. Direktor a. D.

Eva Stassek, 2. Bevollmächtigte der IG-Metall

Die satzungsgemäß in 2005 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Eva Stassek und Georg Tobias wurden von der Mitgliederversammlung am 13.06.2005 wiedergewählt.

Turnusmäßig scheidet in 2006 die Aufsichtsratsmitglieder Manfred Bergstedt, Magdalene Müller und Rolf-Dieter Meyer aus.

Die Wiederwahl ist nach §§ 24, 34 und 35 der Satzung der VWG zulässig.

Vorstand

Hanns-Michael Schilling, Betriebswirt
hauptamtlich, Vorstandsvorsitzender
(bis 31.12.2005)

Manfred Diebel, Postamtsrat
nebenamtlich

Martin Stegen, Betriebswirt
hauptamtlich
(seit 01.12.2005)

Bericht des Aufsichtsrates

Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen die Aufgaben, die der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr zu erfüllen hat.

Der Aufsichtsrat wurde in seinen Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes laufend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Er ist durch Fragen an den Vorstand, die aus seinen Reihen selbst oder aufgrund von Mitgliederfragen an einzelne Aufsichtsratsmitglieder gestellt wurden, seiner Verpflichtung zur Überwachung der Geschäftsführung nachgekommen.

Der vdW, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 und den Lagebericht für das Jahr 2004 geprüft und uns den Bestätigungsvermerk erteilt.

Im Einzelnen lag die Arbeit über die künftige Geschäftspolitik unserer Wohnungsgenossenschaft und die Vorbereitung von Beschlüssen in der Verantwortung der Ausschüsse für das Prüf-, Wohnungs- und Bauwesen. Die Empfehlung und Anregungen dieser Ausschüsse waren die Grundlage für weitere Beratungen bzw. Beschlussfassungen im Aufsichtsrat. Eine gute Transparenz in die Vorgänge der Genossenschaft erreichte der Aufsichtsrat dadurch, dass sein Vorsitzender an den Vorstandssitzungen teilnahm.

Insgesamt wurden 32 Sitzungen (16 Aufsichtsrats-, davon 15 gemeinsame Sitzungen Vorstand und Aufsichtsrat, 3 Prüfungs-, 1 Bau- und Wohnungsausschusssitzung, sowie 12 Vorstandssitzungen) abgehalten. Viel Zeit erforderte das Sichten und Auswerten der Bewerbungen für den neuen Vorstandsvorsitzenden, sowie die sich anschließenden Vorstellungsgespräche. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, mit Herrn Martin Stegen die beste Wahl getroffen zu haben.

Aufgrund der entspannten Situation am Wohnungsmarkt findet derzeit kein Mietwohnungsneubau statt. Gleichwohl erlaubt es unsere Finanz- und Ertragslage jedoch auch weiterhin, die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unserem Althausbestand durchzuführen. Die VWG sieht sich als eine „kleine, aber feine Genossenschaft“, die seit über 80 Jahren zur Bestandserhaltung und zum Wohle ihrer Mieter die Häuser und Wohnungen kontinuierlich technisch auf den neuesten Stand bringt und gute Wohnqualität bieten kann. Dem Aufsichtsrat wird es auch in den kommenden Jahren ein besonderes Anliegen sein, gemeinsam mit dem Vorstand für eine optimale Wohnkultur zu sorgen.



Für die erbrachten Leistungen und die gute Zusammenarbeit bedankt sich der Aufsichtsrat bei den in der VWG tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die bei der Erfüllung vielerlei Aufgaben Unterstützung gegeben haben, sei besonders gedankt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2005 und der vorgesehenen Gewinnverteilung zu.

Braunschweig, 30. Mai 2006

Der Aufsichtsrat

Manfred Bergstedt
Vorsitzender

Lagebericht des Vorstandes

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2005 im Vergleich zum Vorjahr real um 0,9 % erhöht. Damit hat sich die wirtschaftliche Belebung des Jahres 2004 (+ 1,6 %) etwas abgeschwächt. Das Wirtschaftswachstum im Jahr 2005 wurde hauptsächlich getragen durch einen sehr dynamischen Außenhandel: wie im Vorjahr sind die realen Exporte (+ 6,2 %) stärker gewachsen als die Importe (+ 5,0 %); die daraus resultierende Zunahme des Exportüberschusses (Außenbeitrag) führte zu einem positiven Wachstumsbeitrag von 0,7 %-Punkten. Die inländische Verwendung des Bruttoinlandsproduktes trug wieder nur vergleichsweise wenig zum Wirtschaftswachstum bei (+ 0,2 %-Punkte).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2005 gegenüber 2004 um 2,0 % gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuerrate seit 2001 mit ebenfalls + 2,0 %, nach niedrigeren Raten in den Jahren 2004 (+ 1,6 %), 2003 (+ 1,1 %) und 2002 (+ 1,4 %).

Im Jahresdurchschnitt 2005 waren in Deutschland 4.863.000 Personen arbeitslos gemeldet, 482.000 mehr als vor einem Jahr (West: 3.246.000 bzw. + 464.000; Ost: 1.617.000 bzw. + 18.000). Diese Veränderung ist im Wesentlichen von der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe geprägt. 380.000 Arbeitslose können mit dem so genannten Hartz-IV-Effekt erklärt werden. Dieser Effekt beruht zum größeren Teil auf einer Verschiebung von der Stillen Reserve in die registrierte Arbeitslosigkeit und zum kleineren Teil auf einem zusätzlichen Arbeitskräfteangebot. Gleichzeitig gab es – bei rückläufiger sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung – im Vorjahresvergleich deutlich weniger Arbeitslosmeldungen von zuvor Erwerbstätigen und auch von Arbeitslosengeld-Empfängern. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt 2005 auf 11,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sie sich um 1,2 %-Punkte. In Ostdeutschland war sie mit 18,8 % nach wie vor deutlich größer als in Westdeutschland mit 9,9 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 38,74 Millionen im Jahresdurchschnitt um 121.000 oder – 0,3 % weniger unter der des Vorjahres.



Die Arbeitslosenzahl in der Stadt Braunschweig liegt nach Angabe des Referat für Stadtentwicklung und Statistik im April 2006 mit insgesamt 15.363 bei einer Quote von 12,6 %.

Bauwirtschaft

Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie e.V. geht mit vorsichtigem Optimismus in das Baujahr 2006. Er erwartet bundesweit gleich hohe Bauinvestitionen wie im Vorjahr. Der Wohnungsbau wird um 1,5 % abnehmen, der Wirtschaftsbau um 0,5 % und der öffentliche Bau sogar um 1,5 % zunehmen.

Die Baugenehmigungen beliefen sich im Jahre 2003 auf 296.854, im Jahre 2004 auf 268.123 und im ersten Halbjahr 2005 auf 117.742 Wohnungen. Damit sind die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2005 weiter um 22,8 % abgesunken. Das ifs, Institut für Städtebau, Berlin erwartet daher auf das ganze Jahr 2005 gerechnet nur noch etwa 230.000 Wohnungsbaugenehmigungen, davon 200.000 in Westdeutschland und 30.000 in Ostdeutschland. Dies wäre das niedrigste Neubauergebnis nach dem Krieg und weit entfernt von dem durchschnittlich erforderlichen Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen. Auch die Landesbausparkassen (LBS) gehen von einem Wohnungsbau-Rekordtief im Jahre 2005 aus. Die LBS rechnet mit weniger als 240.000 Baugenehmigungen in Deutschland und nimmt einen Bedarf von ca. 340.000 Wohneinheiten an. Nach Auffassung der LBS ist auch für 2006 keine Wende zum Besseren zu erkennen, da nach Abschaffung der Eigenheimzulage die Wohnungseigentumsbildung vor allem für Familien mit mittlerem Einkommen erschwert ist.

Mieten

Der sich zu Beginn des neuen Jahrzehnts abzeichnende Anstieg der Wohnungsmieten hat sich in den vergangenen Jahren weiter abgeschwächt. Im Jahre 2005 hat sich der Anstieg der Nettokaltmieten auf + 0,9 % verlangsamt. Damit lag er gleich hoch wie im Jahre 2004 und nur noch halb so hoch wie der Anstieg der Lebenshaltungskosten. In den Jahren 2002 und 2003 waren die durchschnittlichen Mietkosten noch um 1,4 % bzw. 1,0 % gestiegen und befanden sich im Gleichschritt mit den Lebenshaltungskosten.

Wohnnebenkosten

Die Wohnnebenkosten haben sich nach Berechnungen des ifs Städtebauinstitut Berlin im Jahre 2005 um 2,2 % verteuert und werden damit erneut über der allgemeinen Inflationsrate von 2,0 % liegen. Bereits in den beiden Vorjahren hatten die Steigerungen der Wohnnebenkosten mit 2,3 % (2004) bzw. 1,6 % (2003) deutlich über denen der Lebenshaltungskosten von 1,6 % bzw. 1,1 % gelegen. Preistreiber bei den Nebenkosten sind mit deutlichem Abstand erneut die flüssigen Brennstoffe, also insbesondere Heizöl, mit einer Erhöhung um 34,2 % nach 11,4 % im Jahre 2004 und Gas mit einer Erhöhung um 10,4 % nach einer relativ geringeren Verteuerung im Jahre 2004 um 1,0 %. Auch die Strompreise weisen mit 4,2 % wie in den Vorjahren einen überproportionalen Anstieg auf. Verlangsamt haben sich die Preisanstiege für die Wasserversorgung mit 2,0 % nach 2,7 % im Jahre 2004, für feste Brennstoffe mit 0,8 % nach 1,0 % und für die Abwasserentsorgung mit 0,5 % nach 2,9 %. Die Müllabfuhrgebühren sind um 2,3 % deutlich stärker gestiegen als im Jahre 2004 mit 1,5 %.



Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Wohnungsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung

Im Hauptgeschäftsfeld der Bestandsbewirtschaftung stehen die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und die Erhöhung der Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter im Vordergrund unserer Aktivitäten. So hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2005 ihre Tätigkeiten den Markterfordernissen angepasst und die Konkurrenzfähigkeit am entspannten Wohnungsmarkt durch die Intensivierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen sichergestellt. Mieterhöhungen konnten nur in Einzelfällen durchgeführt werden.

Haus- und Wohnungsbestand

Wohnhäuser	158
Wohnungen	1.326
m ² Wohnfläche	91.196,27
Gewerbeobjekte	5
m ² Nutzfläche	567,49
Garagen	298
PKW-Einstellplätze	136

Wohnungen nach Stadtteilen

Braunschweig		
Östliches Ringgebiet	432	32,6%
Westliches Ringgebiet	340	25,6%
Weststadt	244	18,4%
Heidberg/Melverode	68	5,1%
Waggum	64	4,8%
Siegfriedviertel	63	4,7%
Innenstadt	38	2,9%
Schuntersiedlung	37	2,8%
Rautheim	17	1,3%
Volkmarode	14	1,1%
Leiferde	4	0,3%
Bad Harzburg	5	0,4%
	1.326	100,0%

Fluktuation, Leerstand

Die Fluktuationsquote lag im Geschäftsjahr mit 159 gekündigten Wohnungen bei 12,0% (Vorjahr 11,8%). Dem standen jedoch nur 142 Neuvermietungen gegenüber, sodass die Leerstandsquote mit 81 leerstehenden Wohnungen per 31.12.2005 bei 6,1% lag. Demzufolge verzeichnete die Genossenschaft Erlösschmälerungen aus Sollmieten von insgesamt rd. 277 TEUR.

Die Durchschnittsmiete je Qm Wohnfläche und Monat liegt bei 3,93 EUR.

Wohnungen nach Wohnfläche

bis 30 qm	15
31 - 40 qm	28
41 - 50 qm	94
51 - 60 qm	222
61 - 70 qm	349
71 - 80 qm	387
81 - 90 qm	95
91 - 100 qm	108
größer 101 qm	28
	1.326

Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

1-Zimmer	68
2-Zimmer	353
3-Zimmer	724
4-Zimmer	171
5-Zimmer	6
> 5-Zimmer	4
	1.326

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

In Zeiten sich verschärfenden Wettbewerbs bekommt die Pflege des Bestandes und die Verbesserung des Wohnwertes durch Modernisierung eine immer größere Bedeutung, um erfolgreich am Markt bestehen zu können. Unser Instandhaltungs- u. Modernisierungsprogramm haben wir im Geschäftsjahr 2005 wieder im großen Volumen abgewickelt. Insgesamt wurden 2.589 TEUR (Vorjahr 2.400 TEUR) in den Bestand investiert. Davon entfielen 396 TEUR auf aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen

Um zukünftig noch intensiver zu modernisieren, werden wir aus technischen und betriebswirtschaftlichen Gründen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen objektbezogen bündeln. Für das Geschäftsjahr 2006 ist u. a. geplant die Objekte Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße und Bienroder Weg / Gudrunstraße, im Rahmen von KfW-Fördermitteln zur CO₂-Minderung, umfangreich zu sanieren.



Vermögenslage

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2005 und 2004 anhand einer Strukturbilanz wie folgt dar:

	31.12.2005		31.12.2004	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	21.196,04	91,45	21.220,73	91,52
Umlaufvermögen				
lang- und mittelfristig	0,00	0,00	0,00	0,00
kurzfristig	1.981,60	8,55	1.966,06	8,48
Rechnungs- abgrenzungsposten	0,30	0,00	1,24	0,00
Gesamtvermögen	23.177,94	100,00	23.188,03	100,00
Passiva				
Eigenkapital	10.351,45	44,66	10.264,33	44,27
Rückstellungen	544,78	2,35	544,78	2,35
Fremdkapital				
lang- und mittelfristig	9.676,36	41,75	9.551,47	41,19
kurzfristig	2.605,35	11,24	2.827,45	12,19
Gesamtkapital	23.177,94	100,00	23.188,03	100,00
Reinvermögen zum Jahresanfang	10.264,33		10.118,10	
Reinvermögen zum Jahresende	10.351,45		10.264,33	
Vermögenszuwachs	87,12	0,85	146,23	1,45

Das Gesamtvermögen der VWG sank gegenüber dem Vorjahr geringfügig (10 TEUR). Im Verhältnis zum Gesamtvermögen beläuft sich das Anlagevermögen auf 91,45 % (Anlagenintensität). Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr auf nunmehr 44,66 % des Gesamtvermögens. Stellt man dem Gesamtvermögen die Fremdmittel gegenüber, so ergibt sich für 2005 eine Steigerung des Reinvermögens von 0,85 %.

Finanzlage

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes weist gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 77 TEUR auf. Dieser resultiert im Wesentlichen durch die wiederum hohen Modernisierungsaufwendungen sowie die Aktivierungen im Anlagevermögen, die ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert wurden.

	2005		2004		Veränderungen TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Jahresüberschuss		131		200	-69
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	425		416		9
Veränderung langfristiger Rückstellung	28		28		0
Cashflow		584		644	-60
Veränderung sonstiger Aktiva	92		131		-39
Veränderung sonstiger Passiva	185	277	-3	128	188
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		861		772	89
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-400		-166		-234
Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	1		2		-1
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-399		-164	-235
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0		0		0
Sondertilgung	0		0		
planmäßige Tilgungen	-539		-594		55
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-539		-594	55
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-77		14	-91
zzgl. Finanzmittelbestand am 01.01.		147		133	14
Finanzmittelbestand am 31.12.		70		147	-77



Ertragslage

Hausbewirtschaftung	2005	2004	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse			
Sollmieten Wohnungen	4.282	4.242	40
Sollmieten gewerbl. Räume	27	27	0
Sollmieten Garagen, Stellplätze	127	127	0
sonstige Umsatzerlöse	1	1	0
Aufwendungszuschüsse	70	70	0
Erlösschmälerungen	-276	-221	-55
	4.231	4.246	-15
Betriebskosten			
Umsatzerlöse aus Betriebskosten	1.769	1.854	-85
Bestandsveränderungen	203	36	167
Betriebskosten	-1.790	-1.734	-56
umlegbare Grundsteuern	-220	-214	-6
Erlösschmälerungen	-64	-48	-16
	-102	-106	4
Instandhaltung			
Instandhaltungskosten u. Versicherungsschäden	-2.226	-2.240	14
Erstattungen - Versicherungsschäden	33	50	-17
	-2.193	-2.190	-3
sonstige Aufwendungen Hausbewirtschaftung			
Übrige Aufwendungen HBW	-36	-38	2
Personalaufwand	-519	-576	57
Abschreibungen	-425	-416	-9
Sächl. Verwaltungskosten	-60	-50	-10
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	-252	-46	-206
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Darlehen	-454	-511	57
	-1.746	-1.637	-109
Überschuss aus der Hausbewirtschaftung	190	313	-123
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	26	8	18
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			
Personalkosten	-15	0	-15
Überschuss aus anderen Lieferungen und Leistungen	11	8	3
Sonstiger Geschäftsbetrieb			
Sonstige betriebliche Erträge			
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	5	-5
Erträge aus früheren Jahren	15	8	7
Erträge aus Herabsetzungen Wertberichtigung	32	60	-28
Erträge aus sonstigen Rechtsgründen	141	35	106
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-232	-222	-10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	2	1
Steuern ohne umlagefähige Grundsteuer	-29	-9	-20
	-70	-121	51
Jahresergebnis	131	200	-69

Ausblick und Risiken der künftigen Entwicklung

Die demographischen Veränderungen und die fortwährende Unsicherheit über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung werden den Wettbewerb um Mieter weiter verschärfen. Insbesondere eine negative Einkommensentwicklung der potentiellen Mieter einerseits und die weiter steigenden Ansprüche an Wohnungsausstattung und Wohnumfeld andererseits beinhalten Risiken für die Bestandsbewirtschaftung. So ist die VWG auch weiterhin zunehmend gefordert, Bestandsverbesserungsmaßnahmen wie Dacherneuerungen, Fassadenvollwärmeschutz, Balkonanbauten, Aussenanlagen und nicht zuletzt Wohnungsmodernisierungen durchzuführen. Weiterhin wird dem veränderten Nachfrageprofil älterer Menschen durch bauliche Anpassungen zu einem altengerechten und barrierearmen Standard zu entsprechen sein.

Den Unternehmensbestand gefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Die zum Jahresende hohe Leerstandsquote und die damit einhergehenden Erlöschmälerungen gilt es zu reduzieren. Dazu strebt die VWG an, sich in der Aussendarstellung und der Erreichbarkeit für die bestehenden und potenziellen Mieter zu verbessern. Die Besuchszeiten wurden bereits erweitert und Änderungen in der Büroorganisation vorgenommen. Reaktionen der Mieter und Mitglieder zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Im Zuge dieser Umorganisation werden wir zum 3. Juli 2006 in neue Geschäftsräume umziehen. Eine Büroetage in der Wolfenbütteler Straße 4 wurde angemietet und ist so zentral gelegen, dass sie für „jedermann“ gut erreichbar ist. Die durch den Umzug frei werdenden alten Büroräume werden wieder zu Wohnungen rückgebaut.

Schlusswort

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VWG, bei den Hauswarten und den Mieterarbeitsgruppen für ihren Fleiß und Einsatz.

Beim Aufsichtsrat bedankt sich der Vorstand für die sehr gute Zusammenarbeit.

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG, Braunschweig
Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktivseite

	Euro	zum 31.12.2005 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		1,00	1,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.757.605,86		20.773.342,25
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	145.373,16		154.595,04
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.886,00		12.615,00
		21.196.036,81	21.220.725,08
B. Umlaufvermögen			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	1.633.640,69		1.430.252,42
2. Andere Vorräte	63.609,53		37.819,47
		1.697.250,22	1.468.071,89
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	48.337,14		192.422,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	166.040,00		50.569,66
		214.377,14	243.000,00
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	69.972,71		147.262,72
2. Bausparguthaben	0,00		107.732,67
		69.972,71	254.995,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		309,91	1.240,87
Bilanzsumme		23.177.947,79	23.188.025,38

Passivseite

	Euro	zum 31.12.2005 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.812,59		61.935,17
2. der verbleibenden Mitglieder	1.375.633,52		1.355.270,84
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 107.183,55 (Vorjahr: € 110.530,01)		1.426.996,11	
<u>II. Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.160.000,00		1.140.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 20.000,00 (Vorjahr: € 30.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.389.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 51.000,00 (Vorjahr: € 79.000,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.264.644,26		4.226.746,06
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 37.898,20 (Vorjahr: € 36.177,63)		8.864.644,26	
<u>III. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	130.808,42		200.374,69
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-71.000,00		-109.000,00
		10.351.448,79	10.264.326,76
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	450.762,00		465.600,00
2. Sonstige Rückstellungen	99.535,11		79.184,41
		550.297,11	544.784,41
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.992.923,38		4.203.321,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.673.510,49		6.023.015,71
3. Erhaltene Anzahlungen	1.735.045,36		1.456.259,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	277.198,22		106.199,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	502.345,45		480.848,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten	95.178,99		109.269,89
davon aus Steuern: € 7.379,44 (Vorjahr: € 26.812,93)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.525,07 (Vorjahr: € 9.909,17)		12.276.201,89	
Bilanzsumme		23.177.947,79	23.188.025,38





Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG, Braunschweig

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.936.132,32		6.049.836,43
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.217,90		7.889,95
		5.962.350,22	6.057.726,38
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		203.388,27	36.268,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		220.961,34	160.277,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.052.028,27	4.011.748,38
5. Rohergebnis		2.334.671,56	2.242.524,70
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	423.976,43		418.459,39
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	110.270,78		157.654,98
davon für Altersversorgung: 25.899,26 €) (Vorjahr: 65.209,70 €)		534.247,21	576.114,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		424.798,41	416.464,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		544.805,97	318.574,68
		830.819,97	931.370,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.901,12	2.370,82
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		454.052,88	510.904,95
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		379.668,21	422.836,69
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		22.106,65	5.219,91
13. Sonstige Steuern		226.753,14	217.242,09
14. Jahresüberschuss		130.808,42	200.374,69
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-71.000,00	-109.000,00
16. Bilanzgewinn		59.808,42	91.374,69

Anhang für das Geschäftsjahr 2005

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Vermögensposten werden grundsätzlich zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer- und Restnutzungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren. Nachträglich anfallende Modernisierungskosten werden entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei bereits voll abgeschrieben Altbauten wird die Abschreibung der Modernisierungskosten mit 10 % vorgenommen. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten (Garagen) werden mit 3 % linear abgeschrieben.

Bei Neuzugängen erfolgt die Abschreibung für Gebäude mit 2 %, für die Außenanlagen mit 10 % und für Garagen mit 4 % p.a..

Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 50 % abgeschrieben.



Der Heizölbestand wird zu Anschaffungskosten bewertet (Fifo-Verfahren).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bilanziert. Erkennbare Risiken wurden im Rahmen von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel und das Bausparguthaben werden zum Nenn- bzw. Nominalbetrag bilanziert.

Pensionsrückstellungen werden nach § 6 a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % gebildet.

Die Rückstellungen werden nach vernünftigen kaufmännischen Beurteilungen mit dem wahrscheinlichen Wert der mutmaßlichen Inanspruchnahme angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagengitter dargestellt (vgl. Anlage I Seite 24).

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.633.640,69 (Vorjahr EUR 1.430.252,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	EUR
Prüfungskosten 2004 und 2005	21.500,00
Urlaubsansprüche	13.035,11
Jahresabschlusskosten 2005	13.000,00
Steuerberatungskosten 2004 und 2005	6.000,00
Sonderprüfungen und Gutachten	38.000,00
Berufsgenossenschaft	3.000,00
Interne Jahresabschlusskosten	5.000,00

Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.

Der Teilwert wurde durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt, dem die neuen Heubeck-Richttafeln 1998 zugrunde lagen.

In den Verbindlichkeiten sind aufgelaufene Zinsen in Höhe von EUR 101.797,75 (Vorjahr: EUR 129.390,26) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel (vgl. Anlage II Seite 24).

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (vgl. Anlage III Seite 24).

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	2005 EUR	2004 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.344,34	242.742,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.579,26	442.446,06
Erhaltene Anzahlungen	1.735.045,36	1.456.259,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	277.198,22	106.199,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	502.345,45	480.848,73
Sonstige Verbindlichkeiten	85.252,51	98.951,49
Gesamtbetrag	<u>3.032.765,14</u>	<u>2.827.447,12</u>

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht nachfolgend erläutert -, folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	2005 EUR
<u>Periodenfremde Erträge:</u>	
vereinnahmte Guthaben und Herabsetzung der Wertberichtigungen	34.835,22
Erträge aus früheren Jahren	129.143,73
Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens	1.075,00
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	<u>35.874,57</u>
	<u>200.928,52</u>
<u>Periodenfremde Aufwendungen:</u>	
Abschreibungen auf Forderungen	268.010,67
Aufwendungen für frühere Jahre	<u>1.969,50</u>
	<u>269.980,17</u>



D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	2	-

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Die Zahl der Mitglieder entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Stand am 01.01.2005	3.265
Zugänge	148
Abgänge	145
Stand am 31.12.2005	<u>3.268</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im Geschäftsjahr einen Zugang von: 20.362,68 EUR

Die Haftsummen haben im Geschäftsjahr einen Zugang von: 78.740,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 2.103.040,00 EUR

Der für die Genossenschaft zuständige Prüfungsverband ist der vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

Mitglieder des Vorstandes:

Hanns-Michael Schilling, Betriebswirt	hauptamtlich, Vorstandsvorsitzender (bis 31.12.2005)
Manfred Diebel, Postamtsrat	nebenamtlich
Martin Stegen, Betriebswirt	hauptamtlich (seit 01.12.2005)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Bergstedt, Fernmeldeoberamtsrat	Vorsitzender
Magdalene Müller, Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Georg Tobias, Techn. Fernmeldeoberamtsrat	
Rolf-Dieter Meyer, Polizeioberkommissar	
Hartmut Awe, Städt. Direktor	
Eva Stassek, 2. Bevollmächtigte der IG-Metall	

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

	2005 EUR
Mitglieder des Vorstandes	137.508,43
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00



E. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

	EUR
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	130.808,42
<hr/>	
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	20.000,00
und gemäß § 39 Abs.3 der Satzung in die Bauerneuerungsrücklage	51.000,00
eingestellt wurden,	
<hr/>	
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	59.808,42
<hr/>	
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2005	53.997,07
<hr/>	
Einstellung in freie Rücklagen	5.811,35
<hr/>	

Braunschweig, 30. Mai 2006

Der Vorstand


Stegen


Diebel

Anlage I

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12. des Geschäftsjahres Euro	Buchwert am 31.12. des Vorjahres Euro	Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.134,50	0,00	0,00	0,00	12.133,50	1,00	1,00	0,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.878.643,90	396.559,86	0,00	0,00	16.517.597,90	20.757.605,86	20.773.342,25	412.296,25
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	259.329,64	145.373,16	154.595,04	9.221,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	0,00	0,00	280.171,79	280.171,79	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.937,91	3.551,28	18.337,75	0,00	106.265,44	12.886,00	12.615,00	3.280,28
Sachanlagen insgesamt	37.697.456,40	400.111,14	18.337,75	0,00	16.883.192,98	21.196.036,81	21.220.724,08	424.798,41
Anlagevermögen insgesamt	37.709.590,90	400.111,14	18.337,75	0,00	16.895.326,48	21.196.037,81	21.220.725,08	424.798,41

Anlage II

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01.		Einstellungen aus dem Bilanzgewinn		Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		Entnahmen für		Stand am 31.12.	
	2005 Euro	2004 Euro	2005 Euro	2004 Euro	2005 Euro	2004 Euro	2005 Euro	2004 Euro	2005 Euro	2004 Euro
1. Gesetzliche Rücklage	1.140.000,00	1.110.000,00	0,00	0,00	20.000,00	30.000,00	0,00	0,00	1.160.000,00	1.140.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.389.000,00	3.310.000,00	0,00	0,00	51.000,00	79.000,00	0,00	0,00	3.440.000,00	3.389.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.226.746,06	4.190.568,43	37.898,20	36.177,63	0,00	0,00	0,00	0,00	4.264.644,26	4.226.746,06
	8.755.746,06	8.610.568,43	37.898,20	36.177,63	71.000,00	109.000,00	0,00	0,00	8.864.644,26	8.755.746,06

Anlage III

Verbindlichkeitspiegel

Bilanzposten	Gesamtbetrag am 31.12. des		davon mit einer Restlaufzeit von						davon gesichert Euro	Art der Sicherung
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahres Euro	Vorjahr Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.992.923,38	4.203.321,15	241.871,06	242.742,11	967.104,82	984.592,19	2.783.947,50	2.975.986,85	3.992.923,38	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.673.510,49	6.023.015,71	400.579,26	442.446,06	1.277.696,40	1.260.931,70	3.995.234,83	4.319.637,95	5.668.821,81	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	1.735.045,36	1.456.259,73	1.735.045,36	1.456.259,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	277.198,22	106.199,00	277.198,22	106.199,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	502.345,45	480.848,73	502.345,45	480.848,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	95.178,99	109.269,89	85.252,51	98.951,49	9.926,48	10.318,40	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	12.276.201,89	12.378.914,21	3.242.291,86	2.827.447,12	2.254.727,70	2.255.842,29	6.779.182,33	7.295.624,80	9.661.745,19	

GPR = Grundpfandrecht



Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Allerstraße 39
38106 Braunschweig

ab 1. Juli 2006

Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

Kontakt

Telefon 0531.129898-0
Telefax 0531.129898-50
Email mail@vwg-braunschweig.de

Konzept / Gestaltung und Text

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG