Geschäftsbericht 2010

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig

88. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Lagebericht des Vorstandes	10
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang zum Jahresabschluss	27
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	33
Wohnungsbestandsliste	34
Impressum	35

Aus rechentechnischen Gründen können in den nachfolgenden Tabellen und Texten Rundungsdifferenzen in Höhe von +/– einer Einheit (T€, % usw.) auftreten.

Rechtsverhältnisse

Firma	Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Sitz der Genossenschaft	Braunschweig
Anschrift	Wolfenbütteler Straße 4
	38102 Braunschweig
Telefon	0531-129898-0
Telefax	0531-129898-50
E-Mail	mail@vwg-braunschweig.de
Internet	www.vwg-braunschweig.de
Gründung der Genossenschaft	11. März 1923
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Braunschweig GnR 318

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

Georg Tobias

Technischer Fernmeldeoberamtsrat i. R., Vorsitzender

Magdalene Müller

Rechtsanwältin, stellvertretende Vorsitzende

Eva Stassek

2. Bevollmächtigte der IG-Metall, stellvertretende Schriftführerin

Gunther Streifthau

Geschäftsführer, Schriftführer

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH)

Vorstand

Martin Stegen

Betriebswirt, hauptamtlich, Vorsitzender

Manfred Bergstedt

Fernmeldeoberamtsrat i. R., nebenamtlich

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Vorstand hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Mitglieder des Aufsichtsrates auch wieder fortlaufend und zeitnah über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Dabei wurden die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates auch in den Sitzungen der gebildeten Ausschüsse durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes gut vorbereitet.

Die Empfehlungen und Anregungen aus der Ausschussarbeit waren wieder Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 14 Sitzungen des Aufsichtsrats durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende in 8 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wiederum zeitnah über die laufende Geschäftstätigkeit unterrichtet.

Konnten wir uns im Geschäftsbericht im Jahr 2009 schon darüber freuen, dass der Wohnungsleerstand und verbunden damit auch die Mietausfälle stark zurückgegangen waren, so kann für das letzte Jahr sogar noch ein weiterer leichter Rückgang beim Leerstand von Wohnungen und bei den daraus resultierenden Mietausfällen verzeichnet werden.

Wir führen das auch wieder darauf zurück, dass auch im vergangenen Jahr erhebliche Mittel für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt wurden.

Vorstand und Aufsichtsrat werden sich auch in den kommenden Jahren weiter gemeinsam für einen guten Zustand unserer Wohnungen und für einen möglichst geringen Leerstand einsetzen. An die Errichtung von Neubauten ist aber mittelfristig nicht gedacht.

Eine der Hauptaufgaben des Aufsichtsrates aus dem vergangenen Jahr darf deshalb im Bericht nicht fehlen:

Wie wir anlässlich der letzten Mitgliederversammlung Ihnen bereits mitgeteilt haben, gibt es zum 01. Juli 2011 Veränderungen bei den beiden Vorstandsmitgliedern: Herr Stegen verlässt die VWG, um eine neue Tätigkeit in Hannover anzutreten, und Herr Bergstedt scheidet altersbedingt aus.

Wir sind sicher, dass wir nach der Prüfung zahlreicher Bewerbungsunterlagen und etlicher Bewerbungsgespräche die Voraussetzung für eine gute Fortsetzung der Vorstandsarbeit, so wie sie in den vergangenen fünf Jahren vonstatten ging, gefunden haben.

Wir werden dieses Thema noch mündlich auf der Mitgliederversammlung ergänzen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2009 und den Lagebericht für das Jahr 2009 geprüft und mit Datum vom 09.08.2010 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat wurde vom vdw wiederum bestätigt, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den in der VWG tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten guten Leistungen und für die gute Zusammenarbeit.

Auch allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die bei der Erfüllung der unterschiedlichsten Aufgaben Unterstützung gegeben haben, gilt wieder unser besonderer Dank.

Braunschweig, den 11. März 2011

Georg Tobias

Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit + 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um – 4,7 Prozent eingebrochen.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen 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.

Arbeitsmarkt

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.

Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 410 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 18,8 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die Verbandsunternehmen 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 die Mitgliedsunternehmen des vdw Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Sie sind nicht am kurzfristigen Strohfeuer 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.

Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Braunschweig

Im Auftrag des vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, hat die GEWOS, Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH die Entwicklungsprognose der Wohnungsmärkte fortgeschrieben und für die Stadt Braunschweig einen Regionssteckbrief bis 2025 erstellt. Die Kernaussage ist, dass derzeit ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht. Die Wohnungsmarktsituation wird sich bis zum Jahr 2025 jedoch anspannen. Ursache hierfür ist ein starker Anstieg der Haushalte. Deren Nachfrage nach Wohnraum kann durch die prognostizierte Neubautätigkeit nicht gedeckt werden. Entsprechend der dynamischen Entwicklung der Vorjahre wird der Nachfrageüberhang auch nach 2025 weiter zunehmen.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wohnungsbestand der Genossenschaft mit 1.334 Wohnungen (Vorjahr 1.334) unverändert geblieben. Durch Grundrissveränderungen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen auf 92.002,77 m² (Vorjahr 91.946,84 m²).

Im Geschäftsjahr 2010 haben 135 Nutzer ihre Wohnungen gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 10.1% (Vorjahr 11,5%). Demgegenüber standen 136 (Vorjahr 162) Neuvermietungen. Per 31.12.2010 lag ein Leerstand von 13 (Vorjahr 13) Wohnungen vor, sodass sich eine Leerstandsquote von 1,0% (Vorjahr

Braunschweig	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	% Bestand
Östliches Ringgebiet	433	10	148	227	42	6		29.212,57	32,5%
Westliches Ringgebiet	340	36	77	206	21			22.451,03	25,5%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	18,3%
Heidberg/Melverode	68	4	9	50	5			4.628,92	5,1%
Waggum	64	2	14	38	10			4.253,71	4,8%
Siegfriedviertel	63		7	44	12			4.567,86	4,7%
Innenstadt	38		9	24	5			2.439,05	2,8%
Schuntersiedlung	37		20	8	9			2.674,56	2,8%
Rautheim	17	3	4	8	2			1.101,02	1,3%
Volkmarode	14	2	8	4				850,27	1,0%
Leiferde	4						4	527,60	0,3%
Querum	7		2	3	2			551,60	0,5%
Bad Harzburg	5			5				338,09	0,4%
Gesamt	**1.334**	**61**	**362**	**727**	**174**	**6**	**4**	**92.002,77**	**100,0%**
% Bestand	**100,0%**	4,6%	27,1%	54,5%	13,0%	0,4%	0,3%		
Leerstand	**13** **1,0%**	1 1,6%	2 0,6%	8 1,1%	2 1,1%			910,27	
WE mit Preisbindung	**368** **27,6%**	22 36,1%	96 26,5%	163 22,4%	80 46,0%	3 50,0%	4 100,0%		
Kündigungen	**135** **10,1%**	12 19,7%	40 11,0%	66 9,1%	16 9,2%	1 16,7%			
Neuvermietungen	**136** **10,2%**	12 19,7%	42 11,6%	60 8,3%	21 12,1%	1 16,7%			

Aus rechentechnischen Gründen können in den nachfolgenden Tabellen und Texten Rundungsdifferenzen in Höhe von +/– einer Einheit (T€, % usw.) auftreten.

1,0%) ergibt. Da sich im Jahresmittel eine geringere durchschnittliche Leerstandsquote von 0,97% (Vorjahr 1,81%) ergeben, reduzierte sich die Erlösschmälerung aus Sollmieten für das Geschäftsjahr auf insgesamt 62 TEUR (Vorjahr 104 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die positive Entwicklung der unterjährigen Leerstandsquote, der moderaten Erhöhung der Mieten sowie der Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 5.023 TEUR gegenüber dem Vorjahr (4.906 TEUR) wiederum spürbar gestiegen.

Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2010 bei 4,59 EUR (Vorjahr 4,42 EUR).

Unser Ziel bleibt es, den Mitgliedern der Genossenschaft auch weiterhin bezahlbare Wohnungen - an der unteren Grenze des Braunschweiger Mietspiegels - anzubieten.

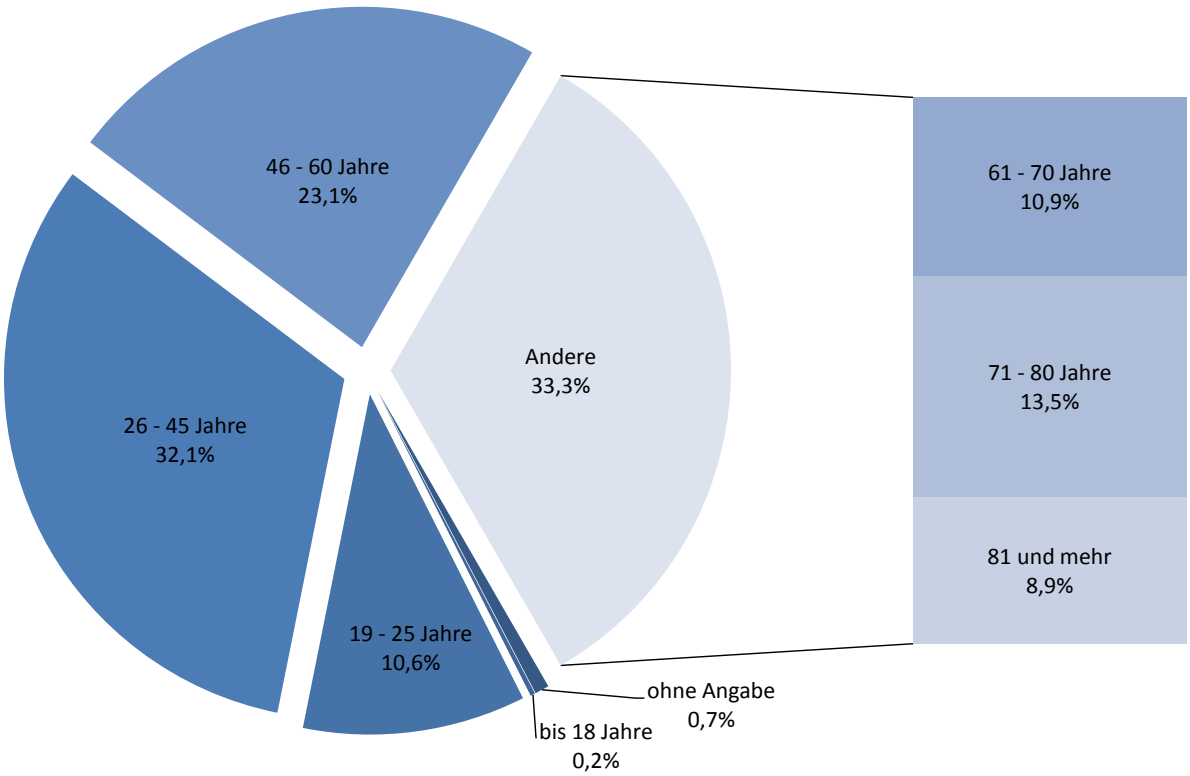
	Leerstand			Wohnungen		Kündigungen			Neuvermietungen		
	Anzahl	Quote %	länger 3 Mon.	mit Preisbindung		Anzahl	Quote %	Quote % Gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % Gesamt
	4	0,3%		56	12,9%	49	11,3%	3,7%	43	9,9%	3,2%
	7	0,5%	1	24	7,1%	52	15,3%	3,9%	50	14,7%	3,7%
	1	0,1%		220	90,2%	16	6,6%	1,2%	23	9,4%	1,7%
						5	7,4%	0,4%	5	7,4%	0,4%
				64	100,0%	1	1,6%	0,1%	2	3,1%	0,1%
	1	0,1%				6	9,5%	0,4%	5	7,9%	0,4%
						2	5,3%	0,1%	2	5,3%	0,1%
						2	5,4%	0,1%	3	8,1%	0,2%
				4	100,0%	1	25,0%	0,1%	2	50,0%	0,1%
						1	14,3%	0,1%	1	14,3%	0,1%
	13	**1,0%**	**1**	**368**	**27,6%**	**135**		**10,1%**	**136**		**10,2%**

Der Bewirtschaftungsbestand der VWG stellt sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2010	Vorjahr
Wohnhäuser	160	161
Wohnungen	1.334	1.334
m^2 Wohnfläche	92.002,77	91.946,84
Gewerbeobjekte	6	6
m^2 Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	343	343
PKW-Einstellplätze	192	192

Durch den Abgang des zum Verkauf bestimmten Einfamilienhauses Kehrbeeke 4 in Braunschweig - Querum hat sich die Anzahl der Wohnhäuser gemindert. Bei den Bestandsimmobilien des Anlagevermögens ist eine geringe Erhöhung der Gesamtwohnfläche zu verzeichnen, die sich durch Balkonanbauten und Grundrissveränderungen ergibt.

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2010 stellt sich gegenüber dem Vorjahr leicht verändert dar. Knapp 33% (Vorjahr 35%) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 50,9 Jahren (Vorjahr 51,3 Jahre).



Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Wie im Vorjahr, hat die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes einen hohen Stellenwert eingenommen. Weiterhin entscheidet neben der Lage und der Höhe des Mietzinses die zeitgemäße Ausstattung einer Wohnung bzw. das Erscheinungsbild der Wohnanlage über den Vermietungserfolg. Im Jahr 2010 haben wir für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen insgesamt 3.785 EUR aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 41,14 EUR je m² Wohnfläche/Jahr.

Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit im Berichtsjahr war die aktivierungspflichtige Fassadenvollwärmeschutzmaßnahme der Wohnanlage Bültenweg 33, 34, 34a im Stadtteil Östliches Ringgebiet. Die Maßnahme umfasste eine Fassadensanierung, die Dacherneuerung, die Geschossdecken- und Kellerwärmedämmung und den Neuanschluss an das Fernwärmenetz zur Heiz- und Warmwasserversorgung. Die Gesamtmaßnahme hatte ein Volumen von 962 TEUR und wurde überwiegend mit KfW-Fördermitteln im Rahmen der CO2-Minderung finanziert. Des weiteren wurden die Treppenhäuser und die Eingangsbereiche renoviert. Zudem wurde bereits mit der Vorbereitung der Modernisierung der Wohnanlage Broitzemer Straße 237 – 242 begonnen, deren Fertigstellung im Herbst 2011 geplant ist.

Die Aufteilung der Investitionen nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich wie folgt dar:

Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	TEuro	
Energetische Sanierung und Balkonanbau Bültenweg 33 - 34A	962	
Energetische Sanierung Broitzemer Straße (Baubeginn 2011)	8	
		970
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (Erhaltungsaufwand)		
Großinstandhaltung		
Fenstererneuerung	78	
Fassadenarbeiten	341	
Dacharbeiten	21	
Balkonarbeiten	124	
Pflasterarbeiten	153	
Treppenhausanstrich	46	
Heizungsarbeiten	233	
Straßenausbaubeiträge	153	
	1.148	
Wohnungsmodernisierungen	**834**	
Kleininstandhaltung	**833**	
		2.815
Gesamtinvestition 2010		**3.785**

Mitgliederverwaltung

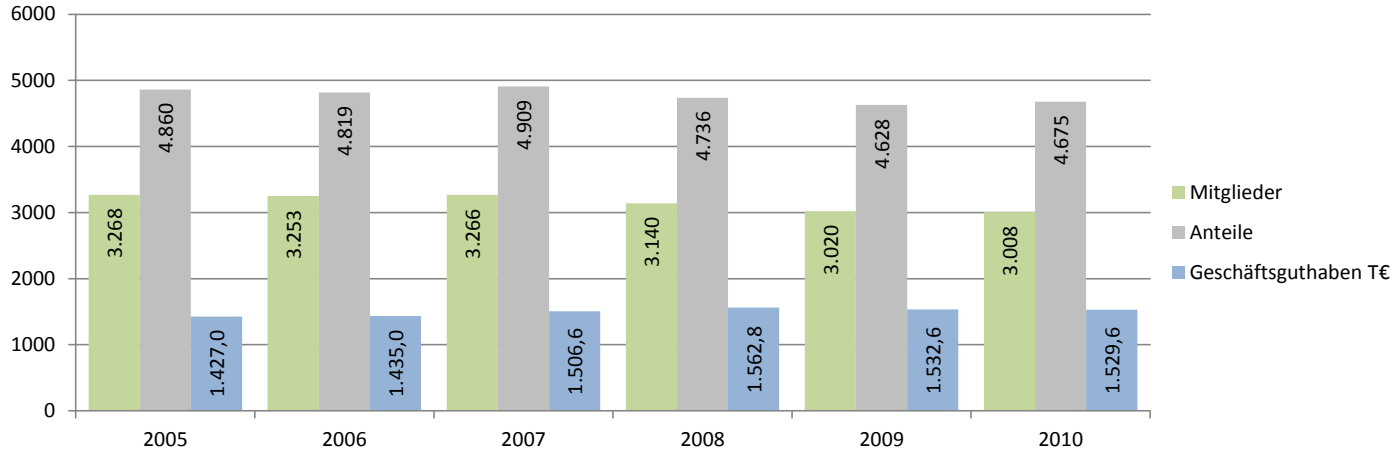
Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr erneut leicht rückläufig. So konnten die Anzahl der ausgeschiedenen Mitglieder durch Neuaufnahmen nicht kompensiert werden. Am 31.12.2010 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.008 (Vorjahr 3.020) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 4.675 (Vorjahr 4.628) Anteile.

Gekündigt haben 148 Mitglieder mit 247 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 94 Mitglieder mit 170 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen Beitritte von 230 Mitgliedern mit 464 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt TEUR 1.430 (Vorjahr: TEUR 1.403).

Die Mitglieder und Geschäftsguthabenentwicklung von 2005 bis 2010 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2010 insgesamt 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der VWG beschäftigt - darunter 2 Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende für das Berufsbild der Immobilienkauffrau.

In der Mitgliederversammlung am 16. Juni 2010 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere 3 Jahre wurde Frau Bettina Woike durch die Mitgliederversammlung einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Jahr 2011 scheiden turnusmäßig Frau Eva Stassek und Herr Georg Tobias aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist möglich.

Der im Geschäftsjahr 2010 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2010		2009		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	8.227,1	111,3	6.847,8	89,6	1.379,3
Bestandsveränderungen	-976,5	-13,2	631,6	8,3	-1.608,1
Gesamtleistung	**7.250,6**	**98,1**	**7.479,4**	**97,9**	**-228,8**
Andere Erträge	142,5	1,9	163,0	2,1	-20,5
Betriebsleistung	**7.393,1**	**100,0**	**7.642,3**	**100,0**	**-249,2**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.885,8	66,1	5.073,7	66,4	-187,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	422,2	5,7	465,1	6,1	-42,9
Personalaufwand	678,0	9,2	683,2	8,9	-5,3
Planmäßige Abschreibungen	651,2	8,8	611,0	8,0	40,2
Sonstige Steuern	227,2	3,1	226,2	3,0	1,1
Andere Sachaufwendungen	339,8	4,6	312,1	4,1	27,6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**7.204,1**	**97,4**	**7.371,4**	**96,5**	**-167,3**
Betriebsergebnis	**188,9**	**2,6**	**270,9**	**3,5**	**-82,0**
Finanzerträge	0,1	0,0	0,9	0,0	-0,8
Finanzaufwendungen	22,0	0,3	1,4	0,0	20,6
Finanzergebnis	**-21,9**	**-0,3**	**-0,5**	**0,0**	**-21,4**
Neutrale Erträge	135,6	1,8	643,8	8,4	-508,2
Neutrale Aufwendungen	137,2	1,9	0,0	0,0	137,2
Neutrales Ergebnis	**-1,6**	**0,0**	**643,8**	**8,4**	**-645,4**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	165,5	2,2	914,2	12,0	-748,7
Ertragsteuern	-1,7	0,0	-14,6	-0,2	12,9
Jahresergebnis	**167,3**	**2,3**	**928,9**	**12,2**	**-761,6**

Auch im diesem Jahr ergibt sich wieder ein positives Jahresergebnis, das jedoch im Gegensatz zum Vorjahr im Wesentlichen durch das geringere neutrale Ergebnis (Schadenersatz eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes) beeinflusst ist. Weiterhin führten erhöhte Instandhaltungsaufwendungen saldiert mit gestiegenen Umsatzerlösen aus Sollmieten zu einer weiteren Reduzierung des Jahresergebnisses.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die VWG sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen. Für die Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen wurden langfristige Fremdmittel in Höhe von 800 TEuro in Anspruch genommen. Diese werden unter Berücksichtigung eines einmaligen Teilschulderlasses in Höhe von 12.5% und bezogen auf die Restverbindlichkeit mit 2 % jährlich getilgt. Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2010 um 620,6 TEuro auf 640,4 TEuro zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	2010 TEuro	**2009** TEuro
Jahresüberschuss	**167,3**	**928,9**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	763,4	611,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	63,2	-201,8
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-100,0	-399,1
Cashflow nach DVFA/SG	**893,9**	**939,0**
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	155,2	-22,5
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	12,4	0,0
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	307,0	-7,0
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Aktiva	903,2	-330,8
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-777,5	419,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.494,2**	**998,6**
planmäßige Tilgungen	-630,2	-561,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**864,0**	**436,9**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-986,9	-1.095,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-983,9**	**-1.095,9**
Valutierung von Darlehen	800,0	2.455,7
außerplanmäßige Tilgung	0,0	-1.911,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	-3,0	-30,2
Auszahlungen für Dividenden	-56,5	-57,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**740,5**	**457,1**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**620,6**	**-201,9**
Finanzmittelbestand am 01.01.	19,8	221,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	**640,4**	**19,8**

Nach vorliegenden aktualisierten Planzahlen wird sich die Finanzlage der Genossenschaft im laufenden Geschäftsjahr 2011 wie folgt entwickeln:

	TEuro
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	1.282,6
planmäßige Tilgungen	-675,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**607,3**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.360,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-2.360,5**
Auszahlung von Dividenden	-57,0
Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen	1.800,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.743,0**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-10,2
Netto Geldvermögen am 01.01.2011	640,4
voraussichtliche Finanzreserve am 31.12.2011	**630,2**

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2009 wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00	1	0,00	-1
Sachanlagen	25.172	90,96	24.964	88,98	209
Umlaufvermögen					
kurzfristig	2.503	9,04	3.092	11,02	-590
Summe Aktiva	**27.675**	**100,00**	**28.056**	**100,00**	**-381**
Eigenkapital	12.086	43,67	11.978	42,69	108
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	435	1,57	372	1,33	63
kurzfristig	195	0,70	39	0,14	155
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	11.891	42,97	11.842	42,21	50
kurzfristig	3.068	11,09	3.824	13,63	-756
Summe Passiva	**27.675**	**100,00**	**28.056**	**100,00**	**-381**
Reinvermögen zum Jahresanfang	11.978		10.452		
Reinvermögen zum Jahresende	12.086		11.978		
Vermögenszuwachs	**108**	**0,90**	**1.526**	**14,60**	

Das Gesamtvermögen minderte sich im Berichtsjahr um 381 TEuro. Diese Minderung resultiert hauptsächlich aus Veränderungen des Umlaufvermögens. So wurden im Jahr 2010 die im Vorjahr nicht erstellten Nebenkostenabrechnungen nachgeholt und die im Berichtsjahr möglichen Abrechnungen bereits überwiegend fertiggestellt. In der Position „unfertige Leistungen“ ergibt sich daher eine Minderung von 669 TEURO. Zudem haben sich im Berichtsjahr geringere Forderungen von Teilschulderlassen aus KfW-Mitteln ergeben (Berichtsjahr: 204 TEURO, Vorjahr 402 TEURO). Das im Vorjahr zum Verkauf bestimmte Einfamilienhaus wurde im Berichtsjahr veräußert. In Summe ergibt sich für das Umlaufvermögen, trotz Erhöhung der liquiden Mittel von 20 TEURO auf 640 TEURO, eine Minderung von 590 TEURO. Die Minderung des Umlaufvermögens wird teilweise kompensiert durch die Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den darauf entfallenen Abschreibungen. Im Verhältnis zum Gesamtvermögen beläuft sich das Anlagevermögen auf 90,96% (Anlageintensität).

Das Gesamtkapital der Genossenschaft veränderte sich zum überwiegenden Teil bei den

kurzfristigen Verbindlichkeiten, da sich hier im Wesentlichen aus den im Jahr 2010 erstellten Nebenkostenabrechnungen Minderungen der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (Nebenkostenvorauszahlungen) ergeben. Die Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen ergibt sich überwiegend aus Straßenbaubeiträgen, deren Abrechnung im Jahr 2011 erwartet wird. Die Eigenkapitalquote stieg auf 43,67%.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagement stützt sich bei der Bewertung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens auf aktualisierte fortgeschriebene Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Kapitalflussrechnungen über einen 10 Jahreszeitraum. Dabei bedient sich die Genossenschaft einem Planungsmodul, das von unserem Prüfungsverband entwickelt wurde. Für 2011 wird demnach ein Jahresüberschuss von 880 TEUR und für 2012 von 460 TEUR prognostiziert. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie z.B. Sollmieten, Rückstandsentwicklung, Leerstand, Erlösschmälerungen, Investitionsbudgetüberwachung sowie Altersstatistiken erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Wie im vergangenen Jahr, ist die Genossenschaft weiterhin gefordert, das Angebot an Wohnraum konkurrenzfähig zu halten. Hierzu gilt es, im Rahmen der Bestandbewirtschaftung, die Wohnungsausstattungen und das Wohnumfeld mit den steigenden Ansprüchen der Nachfrager kontinuierlich zu verbessern. Die in diesem und letzten Geschäftsjahr vorliegende Leerstandsquote um 1%, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann als Indiz gewertet werden, dass die überwiegende Anzahl unserer Wohnungsstandorte in vom Nachfrager präferierten Wohnlagen von Braunschweig liegen. Dies stellt auch für die Zukunft eine positive Ausgangsposition dar, in angespannten Marktverhältnissen eine gute Vermietungssituation zu erreichen.

Im Jahr 2010 haben wir für den überwiegenden Teil unseres nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen. Auch hierbei haben wir darauf geachtet, dass die angepassten Grundmieten unterhalb des Braunschweiger Mietspiegels verbleiben, um weiterhin eine günstige Marktposition zu sichern und Leerstände zu vermeiden. Damit verbleibt auch für künftige Perioden Erhöhungspotential, so dass, begleitend von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen, mit steigenden Mieterlösen zu rechnen ist. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen der Vermietung termingerecht erbracht werden. Dem künftig zu erwartenden Instandhaltungsbedarf liegt ein detaillierter mehrjähriger Instandhaltungsplan zugrunde. Risiken aus unterlassenen Maßnahmen im Be-

reich der Instandhaltung, die künftige Ergebnisse belasten könnten, sind nicht vorhanden.

Für den Personalbereich existiert ein detaillierter Organisationsplan. Stellenbeschreibungen liegen vor. Die Anzahl der der beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entspricht dem Arbeitsanfall und ist angemessen.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung. Aufgrund dieser langfristigen Zinsfestschreibungen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt.

Ausblick

Auch in den nächsten Jahren wird die VWG das hohe Niveau an Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen Aufrecht erhalten. Neben der energetischen Modernisierung ganzer Wohnanlagen, wie im Jahr 2011 die Häuser Broitzemer Straße 237-242, werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen. Die Finanzierung der energetischen Maßnahme Broitzemer Straße ist im Wesentlichen von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bewilligt. Die Einzelmodernisierungen werden aus Eigenmitteln finanziert.

Es bleibt auch weiterhin die wichtigste Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand technisch zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten. Ebenso ist weiterhin die Stärkung der Innenfinanzierungskraft eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich Vorgänge, die von besonderer Bedeutung sind, nicht ereignet.

Braunschweig, 11. März 2011

Der Vorstand

Stegen Bergstedt

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	Euro	31.12.2010 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**163,00**	759,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.734.892,73		24.509.870,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.263,76		108.485,64
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		289.245,60
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.909,00	**25.172.237,28**	55.980,00
		25.172.400,28	24.964.340,26
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		307.000,00
2. Unfertige Leistungen	1.572.929,11		2.242.456,30
3. Andere Vorräte	22.950,00	**1.595.879,11**	41.335,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.778,70		43.236,10
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.389,26		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	220.098,61	**266.266,57**	438.230,01
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**640.397,29**	19.840,24
		2.502.542,97	3.092.097,93
Bilanzsumme		**27.674.943,25**	28.056.438,19

PASSIVA	Euro	31.12.2010 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.822,41		128.185,79
2. der verbleibenden Mitglieder	1.430.291,55		1.402.638,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	534,75		1.797,47
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 12.406,56 (2009: € 21.176,46)		**1.529.648,71**	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.353.000,00		1.336.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 17.000,00 (2009: € 93.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.440.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2009: € 0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.612.829,12		4.833.466,73
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2009: € 0,00)			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 779.362,39 (2009: € 556.498,64)		**10.405.829,12**	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	167.281,09		928.901,07
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-17.000,00	**150.281,09**	-93.000,00
		12.085.758,92	11.977.989,86
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	435.492,00		372.298,00
2. Sonstige Rückstellungen	194.600,00	**630.092,00**	39.390,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.049.729,17		7.923.563,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.535.311,69		4.792.880,46
3. Erhaltene Anzahlungen	1.948.032,91		2.504.352,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.943,68		53.029,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	265.735,67		283.891,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	96.339,21		109.042,55
davon aus Steuern: € 16.031,85 (2009: € 30.178,61)		**14.959.092,33**	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2009: 0,00)			
Bilanzsumme		**27.674.943,25**	28.056.438,19

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	7.893.167,90		6.827.375,86
b. aus Verkauf von Grundstücken	299.998,00		0,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.969,88		20.430,74
		8.227.135,78	6.847.806,60
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**-976.527,19**	631.576,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**59.591,48**	78.908,95
4. Sonstige betriebliche Erträge		**218.510,52**	727.882,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**4.885.764,09**	4.766.708,84
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		**0,00**	307.000,00
6. Rohergebnis		**2.642.946,50**	3.212.465,73
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	511.029,99		506.212,11
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	166.949,96		177.025,30
(davon für Altersversorgung: 60.874,73 €)		**677.979,95**	683.237,41
(Vorjahr: 76.960,66 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		**763.377,24**	611.048,95
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**339.796,49**	312.140,43
		861.792,82	1.606.038,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**128,53**	917,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**444.142,43**	466.483,03
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**417.778,92**	1.140.473,13
13. Außerordentliche Aufwendungen		**24.996,00**	0,00
14. Außerordentliches Ergebnis		**-24.996,00**	0,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**-1.719,71**	-14.590,11
16. Sonstige Steuern		**227.221,54**	226.162,17
17. Jahresüberschuss		**167.281,09**	928.901,07
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**-17.000,00**	-93.000,00
19. Bilanzgewinn		**150.281,09**	835.901,07

Anhang zum Jahresabschluss 2010

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn– und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem **Gesamtkostenverfahren** aufgestellt.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (**BilMoG**) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn– und Verlustrechnung erfolgte nicht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 60 in die Herstellungskosten des Jahres einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren abgeschrieben. Nachträglich angefallene Modernisierungskosten wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauererweiterung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug.

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.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 50 % abgeschrieben. Für die in 2010 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20 % abgeschrieben wird.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bilanziert.

Erkennbare Risiken wurden im Rahmen von Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel werden zum Nenn- bzw. Nominalbetrag bilanziert.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung sowie eine Rentensteigerung, die wir mit 1,5% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind in dem nachstehenden Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten Euro	Zugänge --- des Geschäftsjahres --- Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12.2010 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	25.249,39	0,00	3.334,40	0,00	21.751,99	163,00	596,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.230.906,60	969.527,87	6.378,70	0,00	19.459.163,04	24.734.892,73	738.126,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	305.439,04	99.263,76	9.221,88
3. Grundstücke ohne Bauten	289.245,60	0,00	9.073,81	0,00	0,00	280.171,79	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.391,54	17.361,90	29.441,68	0,00	86.402,76	57.909,00	15.432,90
Sachanlagen insgesamt	44.081.246,54	986.889,77	44.894,19	0,00	19.851.004,84	25.172.237,28	762.781,24
Anlagevermögen insgesamt	**44.106.495,93**	**986.889,77**	**48.228,59**	**0,00**	**19.872.756,83**	**25.172.400,28**	**763.377,24**

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von € 1.572.929,11 (Vorjahr € 2.242.456,30) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Geschäftsguthaben** haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäftsguthaben			
	der ausgeschiedenen Mitglieder	der verbleibenden Mitglieder	aus gekündigten Geschäftsanteilen	**Gesamt**
am 01.01.2010	128.185,79	1.402.638,80	1.797,47	**1.532.622,06**
Zugänge	98.822,41	129.796,69	534,75	**229.153,85**
Abgänge	-128.185,79	-102.143,94	-1.797,47	**-232.127,20**
am 31.12.2010	98.822,41	1.430.291,55	534,75	**1.529.648,71**

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01. 2010 (2009) Euro	**Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2010 (2009) Euro**	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2010 (2009) Euro**	**Entnahmen für 2010 (2009) Euro**	**Stand am 31.12. 2010 (2009) Euro**
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	1.336.000,00 (1.243.000,00)	0,00 (0,00)	17.000,00 (93.000,00)	0,00 (0,00)	1.353.000,00 (1.336.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	3.440.000,00 (3.440.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.440.000,00 (3.440.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen (Vorjahr)	4.833.466,73 (4.276.968,09)	779.362,39 (556.498,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.612.829,12 (4.833.466,73)
Rücklagen Gesamt (Vorjahr)	**9.609.466,73 (8.959.968,09)**	**779.362,39 (556.498,64)**	**17.000,00 (93.000,00)**	**0,00 (0,00)**	**10.405.829,12 (9.609.466,73)**

Aus der Neuberechnung der **Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen** ergab sich zum 01.01.2010 ein Aufstockungsbetrag in Höhe von € 24.996,00. Die Aufstockung wurde zu Lasten der außerordentlichen Aufwendungen den Rückstellungen zugeführt. Die Rückstellungen minderten sich im Geschäftsjahr in Höhe von € 24.722,28 durch Verbrauch und wurden gem. des mathematischen Gutachtens um € 62.920,28 auf den Wert per 31.12.2010 von € 435.492,00 angepasst.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen für folgende Aufwendungen enthalten:

Jahresabschlusskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Berufsgenossenschaft	3.000,00 €
Urlaubsansprüche	7.850,00 €
Straßenbaubeiträge	152.750,00 €
	194.600,00 €

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitenspiegel:

		davon mit einer Restlaufzeit von				
	Insgesamt	**bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr**	**1 - 5 Jahre Geschäftsjahr**	**über 5 Jahre Geschäftsjahr**	**davon gesichert**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	**8.049.729,17** (7.923.563,72)	433.302,71 (586.115,11)	1.864.757,79 (1.724.029,92)	5.751.668,67 (5.613.418,69)	8.038.747,71 (7.066.830,70)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	**4.535.311,69** (4.792.880,46)	274.508,29 (298.311,44)	997.672,68 (983.103,84)	3.263.130,72 (3.511.465,18)	4.494.647,21 (5.112.062,49)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	**1.948.032,91** (2.504.352,00)	1.948.032,91 (2.504.352,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	**63.943,68** (53.029,77)	63.943,68 (53.029,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	**265.735,67** (283.891,83)	251.704,86 (274.317,51)	14.030,81 (9.574,32)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	**96.339,21** (109.042,55)	96.339,21 (109.042,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**14.959.092,33** (15.666.760,33)	**3.067.831,66** (3.825.168,38)	**2.876.461,28** (2.716.708,08)	**9.014.799,39** (9.124.883,87)	**12.533.394,92** (12.178.893,19)	
GPR = Grundpfandrecht						

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen € 2.820.376,23 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten ausschließlich Verwaltungsleistungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende periodenfremde Erträge:

Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2.818,96 €
Erträge aus früheren Jahren	13.637,41 €
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben	18.878,75 €
Erträge aus der Ausbuchung von Vblk	19.103,29 €
Erträge aus Teilschulderlass (KfW-Darlehen)	100.000,00 €
Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen UV	21.536,05 €
	175.974,46 €

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** enthalten folgende Aufwendungen:

Betriebskosten	2.047.264,91 €
Instandhaltungskosten	2.815.177,58 €
Vertriebskosten	3.641,67 €
Versicherungsschäden	10.287,11 €
Erbbauzinsen	3.762,82 €
Pachtaufwendungen	5.630,00 €
	4.885.764,09 €

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

In den **Abschreibungen** sind € 112.115,07 außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Mietforderungen	**31.031,43 €**

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten € 21.643,00 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Das **Außerordentliche Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

Anpassung der Pensionsrückstellung auf den "BilMoG"-Teilwert	**24.996,00 €**

4. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis erläuterten Einflüsse auf die Ertragslage.

5. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstands- oder Aufsichtsrats-mitgliedern.

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

Die Zahl der Mitglieder und Anteile entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2010	3.020	4.628
Zugänge	230	464
Abgänge	242	417
Stand am 31.12.2010	**3.008**	**4.675**

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im Geschäftsjahr einen Zugang von:	27.652,75

Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (Ausschluss der Nachschusspflicht).

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

vdw
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.,
Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

Mitglieder des Vorstandes:

Martin Stegen	Betriebswirt	hauptamtlich
Manfred Bergstedt	Fernmeldeoberamtsrat i.R.	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Georg Tobias	Techn. Fernmeldeoberamtsrat i.R.	Vorsitzender
Magdalene Müller	Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Eva Stassek	2. Bevollmächtigte der IG-Metall	
Gunther Streifthau	Geschäftsführer	
Bettina Woike	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)	

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	167.281,09 €
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	17.000,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	150.281,09 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2010	56.018,82 €
Einstellung in freie Rücklagen	94.262,27 €

Braunschweig, 11. März 2011

Der Vorstand

Stegen Bergstedt

Wohnungsbestand zum 31.12.2010

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m²/Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39,	92	6.711,54
	Bültenweg	20, 21, 22	13	900,00
	Hans-Sommer-Straße	75, 76, 77, 78	50	4.473,08
	Heinrich-Heine-Straß	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	112	7.258,53
	Hochstraße	4	3	146,05
	Howaldtstraße	14	6	378,03
	Kastanienallee	1	12	559,00
	Langer Kamp	20, 20a, 21, 22	33	2.289,55
	Uhlandstraße	9, 10, 11, 12, 13, 13a	68	3.603,79
	Wabestraße	25a	9	700,33
	Wachholtzstraße	5, 7, 9, 12	35	2.192,67
Westliches Ringgebiet	Alter Pippelweg	1a	8	580,79
	Altstadtring	1, 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 37, 38, 39	100	7.250,52
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.884,40
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5a	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	679,00
	Münstedter Straße	15a	9	470,79
	Schölkestraße	1a, 1b, 20	19	1.245,33
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.517,88
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.022,44
Weststadt	Almestraße	1, 3, 5	26	2.116,32
	Altmühlstraße	9, 10, 11	36	2.717,43
	Lippestraße	6, 8, 10	53	4.103,66
	Pregelstraße	12	12	953,52
	Siegstraße	26, 28, 30	18	1.535,31
	Steverweg	5, 7, 9, 11, 13, 15	75	4.868,89
	Volmestraße	6, 8, 10	24	2.111,36
Heidberg / Melverode	Gerastraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	52	3.577,08
	Oelsstraße	1, 2	16	1.051,84
Waggum	Bechtsbütteler Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	64	4.253,71
Siegfriedviertel	Bienroder Weg	47	7	599,64
	Bültenweg	32, 32a, 33, 34, 34a	42	2.851,43
	Gudrunstraße	46, 47, 48	14	1.116,79
Innenstadt	Beckenwerker Straße	41, 42	12	760,40
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.160,93
	Wolfenbütteler Straß	66	8	517,72
Schuntersiedlung	Bienroder Weg	66, 67	37	2.674,56
Rautheim	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
Volkmarode	Im Remenfeld	25, 25a	10	644,34
	Schwabenstraße	11	4	205,93
Leiferde	Burg	30, 31, 32, 33	4	527,60
Querum	Kehrbeeke	2, 3	7	551,60
Bad Harzburg	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			1.334	**92.002,77**

Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

Kontakt

Telefon	0531-129898-0
Telefax	0531-129898-50
E-Mail	mail@vwg-braunschweig.de

Konzept / Gestaltung, Text, Fotos
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Dieser Geschäftsbericht kann unter
www.vwg-braunschweig.de im Downloadbereich - Geschäftsberichte
als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

Telefon 0531-129898-0
Telefax 0531-129898-50
mail@vwg-braunschweig.de

www.vwg-braunschweig.de

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG