Geschäftsbericht 2013

1923
2013
JAHRE

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig

91. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	10
Lagebericht des Vorstandes	12
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss	33
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	41
Wohnungsbestandsliste	42
Impressum	43

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

Gunther Streifthau

Verbandsreferent, Schriftführer

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH), stellvertretende Schriftführerin

Vorstand

Silke Koch

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich

Nina Bellmann

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich (bis 30.06.2013)

Andreas Rost

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich (ab 01.07.2013)

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 umfangreich und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates konnten durch schriftliche und mündliche Berichte und veranschaulichende grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes satzungsgemäß wahrgenommen werden.

Die Empfehlungen und Anregungen aus der Ausschussarbeit flossen als Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in den folgenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ein.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 24 Sitzungen durchgeführt, entweder als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem oder als Sitzung des Aufsichtsrats ohne Vorstand und als Sitzung des Prüfungsausschusses.

Auch in diesen Wochen ist in der örtlichen Presse wiederholt der Neubau von bezahlbaren Wohnungen gefordert worden. Wir wollen aber weiterhin unsere bisherige Strategie, vorerst keine Neubauten zu errichten und stattdessen wie in den Vorjahren erhebliche Finanzmittel in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu stecken, beibehalten.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich auch in den kommenden Jahren weiterhin gemeinsam dafür einsetzen, unsere Wohnungen in einem guten Zustand zu erhalten. Dort, wo es noch nicht geschafft ist, sind wir bemüht, diesen Rückstand baldmöglichst aufzuholen.

Somit wird der geringe Wohnungsleerstand und verbunden damit der erfreulich niedrige Stand der Mietausfälle auch in den nächsten Jahren Bestand haben.

Nach dem Ausscheiden von Herrn Thomas Kirchner als Vorstandsmitglied zum 31.12.2012 hatten wir uns mit der Nachfolgeregelung zu befassen.

Für die Zeit vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013 wurde Frau Nina Bellmann als hauptamtliches Vorstandsmitglied berufen, ab dem 01.07.2013 wurde Herr Andreas Rost als hauptamtliches Vorstandsmitglied berufen. Für ihre Bereitschaft, kurzfristig die Aufgabe eines Interimsvorstandes wahrzunehmen, sprechen wir Frau Bellmann hiermit nochmals unseren ausdrücklichen Dank aus.

Wir werden uns dieses Themas im mündlichen Teil unseres Tätigkeitsberichtes auf der Mitgliederversammlung noch einmal annehmen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2012 und den Lagebericht für das Jahr 2012 geprüft und mit Datum vom 14.06.2013 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

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

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

Unser besonderer Dank gilt auch wieder allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die unsere Genossenschaft durch die Wahrnehmung unterschiedlichster Aufgaben unterstützt haben.

Braunschweig, im Mai 2014

Georg Tobias
Aufsichtsratsvorsitzender

Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft mit „Mini-Wachstum“

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 weiter gewachsen – allerdings mit geringer Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 Prozent höher als im Vorjahr. 2012 war die Wirtschaft noch um 0,7 Prozent gewachsen, 2011 sogar um 3,3 Prozent. Der jüngste Wert liegt sehr deutlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre von 1,2 Prozent. Experten führen das auf eine schwierige Lage insbesondere im europäischen Umfeld zurück.

Wichtigster Wachstumsmotor blieb 2013 der Konsum: Die Verbraucher gaben 0,9 Prozent mehr Geld aus, beim Staat lag das Plus bei 1,1 Prozent. Das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 2,1 Prozent, die Sparquote sank vor dem Hintergrund niedriger Zinsen von 10,3 auf 10,0 Prozent.

Im Übrigen: Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft am Bruttoinlandsprodukt beträgt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 12,2 Prozent.

Konjunkturaussichten für Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt wird auch in diesem Jahr trotz der Krise im Euroraum wachsen. Allerdings sind viele Marktbeobachter noch zurückhaltend mit Prognosen. Zugleich gehen die ersten Festlegungen noch weit auseinander. Die Unsicherheit ist offenbar groß. Insgesamt wird eher eine moderate Aufwärtsbewegung erwartet. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 Prozent, das sich 2015 auf 2,0 Prozent beschleunigen soll. Die Berenberg Bank hält sogar schon 2014 ein Plus von 2,2 Prozent für möglich. Die Wirtschaftsberatung Ernst & Young ist zurückhaltender und rechnet für 2014 und 2015 mit einem Wachstum von jeweils 1,7 Prozent.

Verbraucherpreise stiegen 2013 nur leicht

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit hat sich die Jahresteuerungsrate trotz der starken Binnennachfrage im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich 2013 spürbar um 4,4 Prozent gegenüber 2012. Energie wurde um 1,4 Prozent gegenüber 2012 teurer. In den Vorjahren waren deutlich höhere Jahresteuerungen ermittelt worden. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieprodukte fiel 2013 unterschiedlich aus: So standen dem Preisanstieg bei Strom (+ 11,9 %) vor allem infolge der Erhöhung der EEG-Umlage fallende Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %) und Kraftstoffe (- 3,4 %) gegenüber.

Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Im Jahresdurchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,95 Millionen. Das waren 53.000 mehr registrierte Arbeitslose (+ 1,8 %) als im Vorjahreszeitraum. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg von 6,8 Prozent im Jahr 2012 auf 6,9 Prozent im Jahr 2013.

Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 300.000 Personen (+ 0,6 %) mehr als ein Jahr zuvor. Zum siebten Mal in Folge hat damit die Erwerbstätigenzahl zugenommen.

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen.

Im Jahr 2013 wurde in Deutschland der Bau von 270.400 Wohnungen genehmigt.

Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Lagebericht des Vorstandes

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard).

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Braunschweig verfügt über einen Wohnungsbestand mit 1.334 Wohnungen, 6 Gewerbeobjekte sowie 343 Garagen und 189 Stellplätze.

Der Wohnungsbestand befindet sich, bis auf ein Haus mit 5 Wohnungen in Bad Harzburg, ausschließlich in Braunschweig.

	31.12.2013	Vorjahr
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.334	1.334
m² Wohnfläche	92.174,90	92.092,36
Gewerbeobjekte	6	6
m² Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	343	343
PKW-Einstellplätze	189	192

Durch Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2013 auf 92.174,90 m² (Vorjahr 92.092,36 m²).

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Wohnungsnachfrage in Braunschweig, insbesondere nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen, ist hoch.

Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung bezahlbarer Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die weiterhin äußerst positive Entwicklung der Leerstandsquote, die moderate Erhöhung der Mieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie die Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 5.402 T€ gegenüber dem Vorjahr (5.370 T€) gestiegen. Erlösschmälerungen aufgrund von geringfügigem fluktuations- und modernisierungsbedingtem Leerstand, aufgrund von Eigennutzung und Mietminderung sind hierbei bereits in Abzug gebracht.

Die Durchschnittssollmiete je m²-Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2013 bei 4,88 € (Vorjahr 4,75 €).

Im Geschäftsjahr 2013 haben 126 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 9,5 % (Vorjahr 9,7 %). Dem gegenüber standen 118 Neuvermietungen.

Per 31.12.2013 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von 10 Wohnungen (Vorjahr 2) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2013 0,75 %.

Im Jahresmittel ergibt sich sogar eine sehr erfreuliche Leerstandsquote von nur 0,37 % (Vorjahr 0,52 %). Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten reduzierten sich daher auf insgesamt 25 T€ (Vorjahr 34 T€).

Auch zukünftig ist eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in Braunschweig zu erwarten.

Zudem investieren wir in hohem Maße in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, der sich zu einem großen Teil in den besonders nachgefragten Stadteilen von Braunschweig befindet.

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	Bestand %
Braunschweig									
Östliches Ringgebiet	433	10	148	227	42	6		29.248,20	32,5%
Westliches Ringgebiet	340	35	79	204	22			22.587,53	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	4	12	38	10			4.253,71	4,8%
Siegfriedviertel	63		8	43	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%
Querum	7		2	3	2			551,60	0,5%
Leiferde	4						4	527,60	0,3%
Bad Harzburg	5			5				338,09	0,4%
Gesamt	**1.334**	**62**	**363**	**724**	**175**	**6**	**4**	**92.174,90**	**100,0%**
% Bestand	**100,00%**	4,65%	27,21%	54,27%	13,12%	0,45%	0,30%		
Leerstand	**10**	0	4	4	2	0	0	692,46	
	0,75%	0,00%	1,10%	0,55%	1,14%	0,00%	0,00%		
WE mit Preisbindung	**361**	24	94	159	77	3	4		
	27,06%	38,71%	25,90%	21,96%	44,00%	50,00%	100,00%		
Kündigungen	**126**	6	37	66	14	2	1		
	9,45%	9,68%	10,19%	9,12%	8,00%	33,33%	25,00%		
Neuvermietungen	**118**	8	32	62	13	2	1		
	8,85%	12,90%	8,82%	8,56%	7,43%	33,33%	25,00%		

Leerstand			Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
Anzahl	Quote % gesamt	länger 3 Mon.	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
5	0,37%	0	56	12,93%	64	14,78%	4,80%	59	0,14	0,04
3	0,22%	0	24	7,06%	38	11,18%	2,85%	34	0,10	0,03
1	0,07%		213	87,30%	9	3,69%	0,67%	10	0,04	0,01
1	0,07%				5	7,35%	0,37%	4	0,06	0,00
			64	100,00%	1	1,56%	0,07%	1	0,02	0,00
					2	3,17%	0,15%	2	0,03	0,00
					0	0,00%	0,00%	0	0,00	0,00
					4	10,81%	0,30%	5	0,14	0,00
					1	5,88%	0,07%	1	0,06	0,00
					0	0,00%	0,00%	0	0,00	0,00
					1	14,29%	0,07%	1	0,14	0,00
			4	100,00%	1	25,00%	0,07%	1		
					0	0,00%	0,00%	0		
10	**0,75%**	**0**	**361**	**27,06%**	**126**		**9,45%**	**118**		**0,09**

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Im Geschäftsjahr 2013 wurde wieder in sehr hohem Umfang in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert. Neben der Lage der Wohnung ist insbesondere die Höhe des Mietzinses, eine zeitgemäße Ausstattung und das Erscheinungsbild der Wohnanlage entscheidend für die Vermietungssituation. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2013 insgesamt 3.663 T€ aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 39,74 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 1.728 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten war im Berichtsjahr die energetische Sanierung der Wohnanlage Wittekindstraße 4 bis 5A in 38114 Braunschweig.

Die Maßnahme umfasste, neben der Fassadendämmung, auch die Dämmung der obersten begehbaren Geschossdecken sowie der Kellerdecken. Die vorhandenen Gasetagenthermen wurden außer Betrieb genommen und die Versorgung der Häuser mit Heizung und Warmwasser erfolgt nun durch einen Anschluß an das Fernwärmenetz. Zur Sicherstellung einer kontrollierten Wohnraumlüftung wurden die Wohnungen mit entsprechenden Lüftungsanlagen mit integrierter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Ferner erhielt jede Wohneinheit einen geräumigen Vorstellbalkon.

Die Gesamtmaßnahme wurde überwiegend mit KfW-Fördermitteln im Rahmen der CO2-Minderung finanziert.

Des Weiteren wurden die Treppenhäuser renoviert, die Dächer neu eingedeckt, Fenster und Türen erneuert, eine zentrale Schließanlage eingebaut und die Elektrik in Bad, Küche und Flur erneuert. Außerdem wurden die Küchen und Bäder neu gefliest und die Bäder mit neuen Sanitärobjekten versehen.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war die Aufbringung einer Vollwärmeschutzfassade an den Häusern Allerstraße 10 und 11 sowie Wachholtzstraße 7 und der Austausch der restlichen Fenster. An den Häusern Allerstraße 11 und Wachholtzstraße 7 wurden zudem neue Stahlständerbalkone angebaut. Hierbei wurden 81 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten aufgewendet.

Neben den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden weitere 1.853 T€ für die Einzelmodernisierung von 23 Wohnungen nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurde die begehbare Fläche sowie das Geländer der Dachterrasse im Bienroder Weg 66 erneuert. Die Ölzentralheizung in der Allerstraße 13 wurde gegen eine moderne Gasbrennwertheizung ausgetauscht und die Garagenanlage in der Almestraße erhielt neue Garagentore.

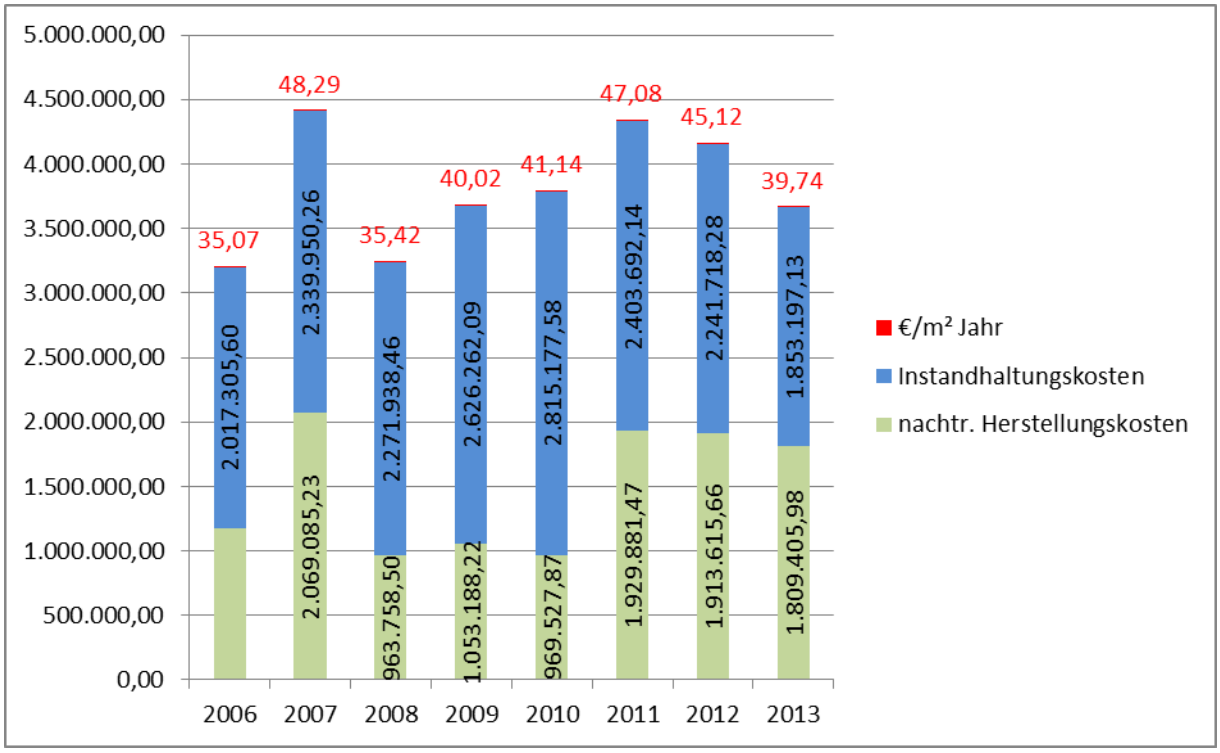
Im Bültenweg 32 und 32A wurden die bisherigen Fenster gegen Kunststofffenster mit deutlich verbesserten Wärmekennwerten ausgetauscht.

In der zweiten Jahreshälfte erhielt die Hochstraße 2 eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und die veraltete Ölheizung wurde zurückgebaut. Gleichzeitig wurde an dem Objekt eine Giebelfassade mit einem Vollwärmeschutz versehen.

Zum Jahresende fanden zudem an der Tiefgarage in der Altmühlstraße vorbereitende Arbeiten für die in 2014 vorgesehene Parkdecksanierung statt.

Die Einführung der gelben Wertstoffbehälter im Stadtgebiet von Braunschweig hatte für uns zur Folge, dass angemessene Standplätze dafür bereitgestellt werden mussten. Für die Vergrößerung bereits bestehender Müllstellplätze und für die Herstellung befestigter und teilweise eingefriedeter Stellflächen wurden im Jahr 2013 insgesamt rd. 28 T€ aufgewendet.

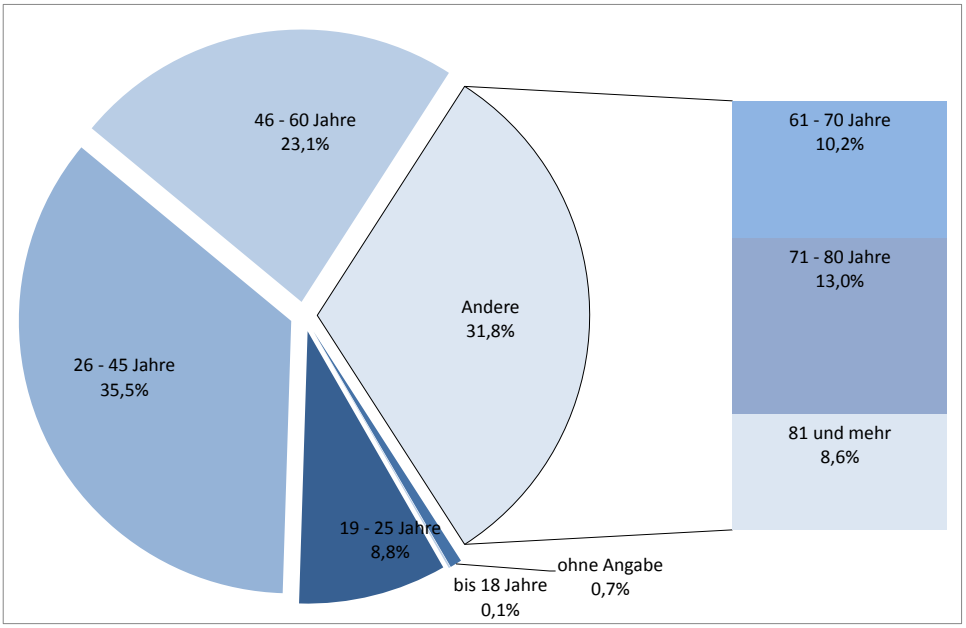
Die Aufteilung der Investitionen nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich wie folgt dar:



Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Altersstruktur der Hauptmieter

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2013 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Knapp 31,8 % (Vorjahr 31,9 %) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 50,6 Jahren (Vorjahr 50,5 Jahre).



Mitgliederverwaltung

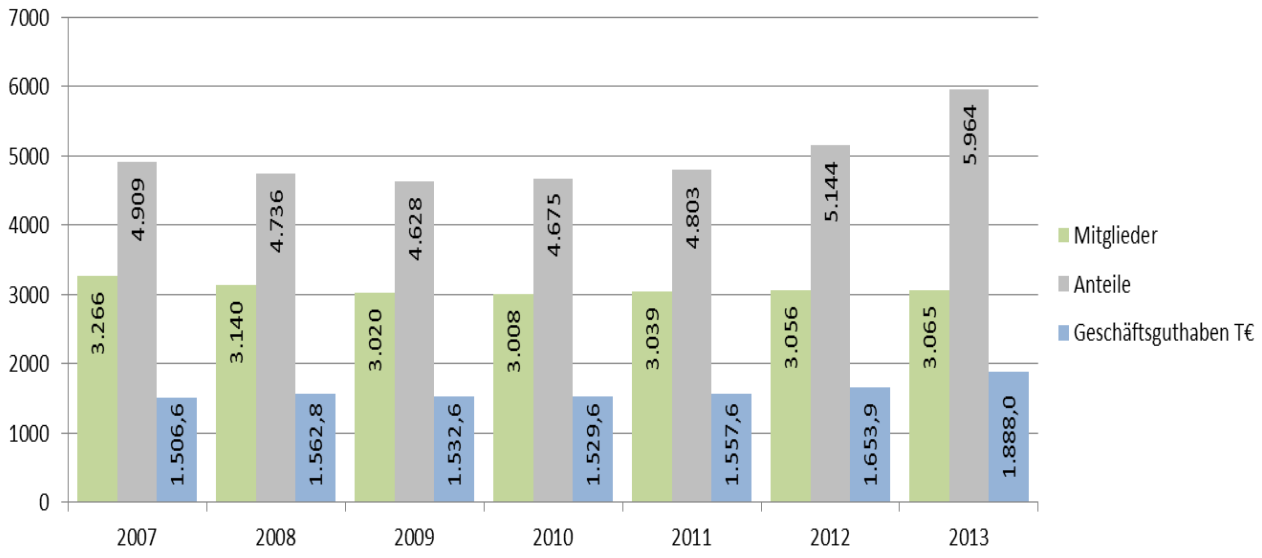
Der Mitgliederbestand ist in 2013 nur leicht gestiegen. Am 31.12.2013 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.065 (Vorjahr 3.056) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 5.964 (Vorjahr 5.144) Anteile.

Gekündigt haben 99 Mitglieder mit 146 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 75 Mitglieder mit 103 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen Beitritte von 183 Mitgliedern mit 1.069 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 1.836 (Vorjahr: T€ 1.584) und ist in 2013 somit spürbar gestiegen.

Die Mitglieder und Geschäftsguthabenentwicklung von 2007 bis 2013 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2013 im Durchschnitt insgesamt 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der VWG beschäftigt - darunter 1 Teilzeitbeschäftigte.

Frau Nina Bellmann wurde für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013 zum Vorstandsmitglied neben Frau Silke Koch bestellt. Herr Thomas Kirchner war auf eigenen Wunsch zum 31.12.2012 aus dem Unternehmen als Vorstandsmitglied ausgeschieden.

Ab dem 01.07.2013 erfolgte die Bestellung von Herrn Andreas Rost neben Frau Silke Koch zum Vorstandsmitglied. Herr Rost ist bereits seit dem 16. Mai 2013 im Unternehmen.

In der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2013 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 2014 scheiden turnusmäßig Herr Georg Tobias und Frau Eva Stassek aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist möglich.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.351	5.402	5.370
Instandhaltung / Modernisierung	4.558	3.663	4.155
Zinsaufwand Darlehen	348	348	379
Jahresüberschuss	453	1.520	1.402

Auf der Grundlage der Entwicklung in den Vorjahren hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Eine größere Planabweichung liegt nur bei den Instandhaltungsaufwendungen vor. Diese wurden im Jahr 2013, auch im Verhältnis zum Vorjahr, reduziert.

Im Betriebsvergleich mit anderen Wohnungsunternehmen wurde im Jahr 2013 jedoch insgesamt wieder in einem überdurchschnittlichen Maß in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 2013 1.853 T€ zu 2.241 T€ im Vorjahr. Pro Quadratmeter waren dies 2013 20,11 €/m² (Vorjahr 24,34 €/m²). Zusätzlich wurden 1.734 T€ an Fremdkosten und 75 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet, somit 19,63 €/m² (Vorjahr 20,78 €/m²).

Die Zinsaufwendungen sind im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der fortschreitenden Tilgungen und trotz der Neuaufnahme von Darlehen zu zinsgünstigen Konditionen, zur Finanzierung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen, gesunken.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir in hohem Maße in unseren Wohnungsbestand investiert und die Ertragslage gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,01	1	0,00	1
Sach- und Finanzanlagen	28.478	81,52	27.503	85,03	975
Umlaufvermögen					
kurzfristig	6.453	18,47	4.840	14,97	1.613
Summe Aktiva	**34.933**	**100,00**	**32.344**	**100,00**	**2.589**
Eigenkapital	16.173	46,30	14.477	44,76	1.696
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	429	1,23	387	1,20	42
kurzfristig	153	0,44	172	0,53	-19
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	13.314	38,11	12.962	40,07	352
kurzfristig	4.864	13,92	4.346	13,44	518
Summe Passiva	**34.933**	**100,00**	**32.344**	**100,00**	**2.589**
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	14.477		13.035		
Reinvermögen					
zum Jahresende	16.173		14.477		
Vermögenszuwachs	**1.696**	**11,71**	**1.442**	**11,06**	

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2013 um rd. 2.589 T€ bzw. um 8% erhöht.

Dieser Anstieg resultiert einerseits aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen.

Im Umlaufvermögen führen zudem höhere unfertige Leistungen, höhere sonstige Vermögensgegenstände und der höhere Finanzmittelbestand zum Anstieg.

Das Anlagevermögen beträgt 81,53 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und durch lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.696 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2013 1.520 T€ abzgl. der Dividende von 58 T€ für das Vorjahr und 234 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 8 % gestiegenen Bilanzsumme 46,3 % (Vorjahr 44,76 %).

Die Verbindlichkeiten sind um die Valutierung von Fremdmitteln sowie aufgrund erhaltener Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Nebenkosten gestiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps und Caps als Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen wurde in 2013 ein Forward-Darlehen abgeschlossen, das der Anschlussfinanzierung eines in 2016 planmäßig auslaufenden Darlehens dient.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

	2013 TEuro	2012 TEuro
Jahresüberschuss	**1.520,5**	**1.402,8**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	874,2	802,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	42,1	22,6
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-93,0	-330,6
Cashflow nach DVFA/SG	**2.343,8**	**1.896,8**
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-19,4	54,7
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	0,0
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-86,4	-1.166,4
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	254,2	1.386,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.492,2**	**2.171,7**
planmäßige Tilgungen	-706,0	-658,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**1.786,2**	**1.513,4**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und Finanzanlagevermögen	-1.850,0	-1.925,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.850,0**	**-1.925,2**
Valutierung von Darlehen	1.321,5	1.518,5
außerplanmäßige Tilgung	0,0	-403,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	234,1	96,3
Auszahlungen für Dividenden	-58,7	-57,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.496,9**	**1.154,6**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**1.433,0**	**742,8**
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.769,7	1.026,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	**3.202,7**	**1.769,7**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 1.433 T€ zu.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme in der Wittekindstraße 1 bis 3 in 38114 Braunschweig, für die in 2014 ein KfW-Darlehen in Höhe der energetisch bedingten Kosten von ca. 1.000 T€ aufgenommen werden soll und der Umfinanzierung eines Darlehens zu einem günstigeren Zinssatz, sind weitere Darlehensaufnahmen in 2014 nicht vorgesehen.

Zudem ist aufgrund der hohen Liquidität die Rückzahlung von höher verzinslichen Darlehen zur Senkung der Zinsbelastung in 2014 geplant.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

	2013		2012		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	7.707,7	96,2	6.500,3	82,2	1.207,4
Bestandsveränderungen	148,9	1,9	1.214,6	15,3	-1.065,7
Gesamtleistung	**7.856,6**	**98,1**	**7.714,9**	**97,5**	**141,7**
Andere Erträge	155,0	1,9	194,0	2,5	-39,0
Betriebsleistung	**8.011,6**	**100,0**	**7.908,9**	**100,0**	**102,7**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.142,7	51,7	4.569,2	57,8	-426,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	348,5	4,3	379,4	4,8	-30,9
Personalaufwand	695,6	8,7	653,0	8,3	42,6
Planmäßige Abschreibungen	874,2	10,9	802,0	10,1	72,2
Sonstige Steuern	220,8	2,8	221,9	2,8	-1,1
Andere Sachaufwendungen	320,9	4,0	311,0	3,9	9,9
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**6.602,7**	**82,4**	**6.936,5**	**87,7**	**-333,8**
Betriebsergebnis	**1.408,9**	**17,6**	**972,4**	**12,3**	**436,5**
Finanzerträge	6,0	0,1	8,5	0,1	-2,5
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	**6,0**	**0,1**	**8,5**	**0,1**	**-2,5**
Neutrale Erträge	119,8	1,5	416,4	5,3	-296,6
Neutrale Aufwendungen	9,4	0,1	0,0	0,0	9,4
Neutrales Ergebnis	**110,4**	**1,4**	**416,4**	**5,3**	**-306,0**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.525,3	19,1	1.397,3	17,7	128,0
Ertragsteuern	4,8	0,1	-5,5	0,0	10,3
Jahresergebnis	**1.520,5**	**19,0**	**1.402,8**	**17,7**	**117,7**

Das Jahresergebnis 2013 steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8% und liegt bei rd. 1,5 Mio. €.

Der Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten, der in 2013 in hohem Umfang fertiggestellten Umlagenabrechnungen sowie durch geringere leerstandsbedingte Erlösschmälerungen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind in erster Linie aufgrund der verringerten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesunken.

Die neutralen Erträge haben vorwiegend durch einen geringeren Teilschulderlass für KfW-Mittel abgenommen.

Für die Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen wurden langfristige Fremdmittel in Höhe von 1.321,5 T€ aufgenommen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die VWG sämtlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht und vollumfänglich nachgekommen.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ereignet.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 eines Planungsmoduls, das von unserem Prüfungsverband entwickelt wurde.

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.

Um unser Wohnungsangebot weiterhin konkurrenzfähig zu halten, sind wir, wie in den vergangenen Jahren auch, weiterhin gefordert, unser Angebot an Wohnraum im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes mit den steigenden Ansprüchen der Nachfrage stetig zu verbessern.

Die durchschnittliche Leerstandsquote von weiterhin unter 1%, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann weiterhin als Indiz gewertet werden, dass der Großteil unseres Wohnungsbestandes in Wohnungsstandorten von Braunschweig gelegen ist, die vom Nachfrager präferiert werden. Dies stellt auch für die Zukunft eine positive Ausgangsposition dar, in angespannten Marktverhältnissen, wenn diese auch in nächster Zeit nicht zu erwarten sind, eine gute Vermietungssituation zu erreichen.

Die Preisänderungsrisiken im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind begrenzt. Die Mieten sind auf Grundlage der Dauernutzungsverträge langfristig festgelegt. Auch nach vorgenommenen Mieterhöhungen liegen die Nutzungsentgelte im Durchschnitt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch künftig sollen Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen sowie bei Neuvermietungen nur moderat innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens erfolgen, um weiterhin die günstige Marktposition zu sichern.

Damit verbleibt auch für künftige Perioden Erhöhungspotential, so dass, begleitend von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen, mit steigenden Mieterlösen zu rechnen ist.

Die Mieten werden überwiegend durch Einzugsermächtigungen eingezogen. Damit sind Risiken aus Zahlungsstromschwankungen minimiert.

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen der Vermietung termingerecht erbracht werden. Risiken in der Liquidität werden bei der VWG nicht gesehen.

Es wurden alle Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und termingerecht erfüllt.

Zudem bestehen ausreichende Kreditlinien. Im Einzelfall wurde zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Die Rückstände aus Mieten belaufen sich auf rd. 1% der Jahressollmiete. Ein Ausfallrisiko ist somit nicht erkennbar. Bei Anzeichen einer nachhaltig negativen Entwicklung werden durch das aktive Forderungsmanagement frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

Dem künftig zu erwartenden Instandhaltungsbedarf liegt ein detaillierter mehrjähriger Instandhaltungsplan zugrunde. Risiken aus unterlassenen Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung, die künftige Ergebnisse belasten könnten, sind nicht vorhanden.

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

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. Gerade aufgrund der aktuellen Zinsmarktsituation lassen sich aus Prolongationen auch Chancen sehen. Die Zinsprognosen für die nächsten Monate sehen ein weiterhin äußerst niedriges Zinsniveau.

Das Darlehensportfolio wird laufend überwacht, um rechtzeitig Darlehen prolongieren zu können.

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG wird auch in den nächsten Jahren ihren eingeschlagenen geschäftspolitischen Kurs fortsetzen und auf hohem Niveau in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investieren.

Neben der energetischen Modernisierung ganzer Wohnanlagen, wie im Jahr 2013 die Häuser Wittekindstraße 4 bis 5A in Braunschweig, werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen.

Die Finanzierung der energetischen Maßnahme Wittekindstraße 1-3 im Jahr 2014 ist von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bewilligt. Die Einzelmodernisierungen werden aus Eigenmitteln finanziert.

Insgesamt soll im Jahr 2014 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände 3.750 T€ investiert werden. Hiervon entfallen 1.150 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Es bleibt auch weiterhin die wichtigste Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand technisch zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten. Eine hohe Investition in den Wohnungsbestand soll auch in den kommenden Jahren fortgeführt werden.

Ebenso ist weiterhin die Stärkung der Innenfinanzierungskraft eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre.

Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Für das Jahr 2014 wird eine Steigerung der Sollmieten von 5.473 T€ in 2013 (Prognose für 2013 5.460 T€) auf 5.520 T€ für 2014 erwartet.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes für Darlehen wird für das Jahr 2014 eine Verringerung von 348 T€ in 2013 (Prognose für 2013 348 T€) auf 334 T€ erwartet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen im Jahr 2013 1.853 T€. Aufgrund von weitergehenden Planungen für einzelne, nicht zwingend im Jahr 2013 umzusetzende Maßnahmen, wurden diese auf das nachfolgende Jahr verschoben. Somit ergibt sich eine Verringerung zu den geplanten Instandhaltungsaufwendungen für 2013 von 2.697 T€ um 844 T€. Für das Jahr 2014 werden für die Instandhaltung Aufwendungen von 2.600 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss in 2013 beträgt 1.520 T€, geplant waren ca. 500 T€. Die Verringerung der Aufwendungen für Instandhaltung in 2013 hat neben höheren Umsatzerlösen auch zu dem höheren Jahresergebnis in 2013 beigetragen. Für das Jahr 2014 wird ein Jahresüberschuss von ca. 400 T€ geplant.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Braunschweig, den 8. Mai 2014

Koch Rost

WWG

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	€	31.12.2013 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**2.410,00**	1.087,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.083.037,83		27.097.048,08
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.598,10		80.820,00
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.524,00		39.781,00
		28.472.331,72	
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		**5.000,00**	5.000,00
		28.479.741,72	27.503.907,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.965.938,11		2.817.013,71
2. Andere Vorräte	21.974,50		31.547,50
		2.987.912,61	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.092,37		24.058,50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.181,68		2.280,31
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14,46		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	241.918,66		195.829,67
		262.207,17	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**3.202.725,39**	1.769.722,74
		6.452.845,17	4.840.452,43
Bilanzsumme		**34.932.586,89**	32.344.360,30

PASSIVA	€	31.12.2013 €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.696,26		68.209,13
2. der verbleibenden Mitglieder	1.836.267,22		1.584.148,51
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3,24		1.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.926,33 (Vorjahr: € 10.491,49)			
		1.887.966,72	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.745.000,00		1.592.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Gj. eingestellt: € 153.000,00 (Vorjahr: € 141.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.440.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.732.182,46		6.529.096,64
davon aus dem Bilanzgewinn des Vj. eingestellt: € 1.203.085,82 (Vorjahr: € 822.005,25)			
		12.917.182,46	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.520.493,84		1.402.802,72
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-153.000,00		-141.000,00
		1.367.493,84	
Eigenkapital gesamt		**16.172.643,02**	14.476.807,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	426.935,00		384.791,00
2. Steuerrückstellungen	2.466,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	152.909,61		174.819,07
		582.310,61	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.688.322,54		9.871.040,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.422.827,25		3.627.062,46
3. Erhaltene Anzahlungen	3.677.788,05		3.441.429,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.616,47		35.367,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.376,98		214.250,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	121.788,80		88.203,89
davon aus Steuern: € 2.471,19 (Vorjahr: € 582,97)			
		18.143.720,09	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**33.913,17**	30.589,63
Bilanzsumme		**34.932.586,89**	32.344.360,30

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

	€	2013 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.679.672,52		6.465.602,55
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.038,50		34.729,74
		7.707.711,02	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**148.924,40**	1.214.565,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**75.379,63**	77.512,02
4. Sonstige betriebliche Erträge		**207.715,72**	554.387,74
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**-4.150.998,73**	-4.590.640,56
6. Rohergebnis		**3.988.732,04**	3.756.156,55
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-519.583,01		-495.949,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-155.898,66		-138.003,35
davon für Altersversorgung: € 46.250,48 (Vorjahr: € 30.557,28)			
		-675.481,67	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**-874.211,96**	-801.993,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-330.301,06**	-311.073,33
10. Betriebsergebnis		**2.108.737,35**	2.009.136,70
11. Erträge aus Beteiligungen		**19,64**	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**5.983,85**	8.504,26
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**-368.566,06**	-398.440,76
davon Aufzinsung Rückstellungen € 20.114,00 (Vorjahr: € 19.005,00)			
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.746.174,78**	1.619.200,20
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**-4.844,41**	5.463,43
16. Sonstige Steuern		**-220.836,53**	-221.860,91
17. Jahresüberschuss		**1.520.493,84**	1.402.802,72
18. Ergebnisverwendung			
a) Einstellung in gesetzliche Rücklagen		**-153.000,00**	-141.000,00
19. Bilanzgewinn		**1.367.493,84**	1.261.802,72

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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.

Bei der Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 20.114,00; Vorjahr: € 19.005,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten

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 Nutzungsdauerverlängerung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug. In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 75.379,63 einbezogen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten (Garagen) werden mit 3 % linear abgeschrieben. Bei Neuzugängen erfolgte die Abschreibung für Gebäude mit 2%, für die Außenanlagen mit 10% und für Garagen mit 4% p.a.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen drei und dreizehn Jahren, bewertet.

Für die in 2013 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20% abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 %, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre, in Höhe von 4,88 % (Vorjahr: 5,04 %) angesetzt. Eine Fluktuation wurde mit 0,0 % angenommen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag aus, die jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.965.938,11 (Vorjahr: € 2.817.013,71) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.592.000,00	0,00	153.000,00	1.745.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00	0,00	0,00	3.440.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	6.529.096,64	1.203.085,82	0,00	7.732.182,46
Summe	11.561.096,64	1.203.085,82	153.000,00	12.917.182,46

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer	508,00
Gewerbesteuer	1.958,00
	2.466,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jahresabschlusskosten	32.500,00
Prüfungskosten	20.000,00
Steuerberatungskosten	10.000,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00
Überstundenabgeltung	4.080,00
Urlaubsverpflichtung	13.290,00
noch anfallende Baukosten	66.639,61
Aufbewahrungskosten	2.400,00
	152.909,61

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**23.164,49**	**1.785,00**	**0,00**	**22.539,49**	**2.410,00**	**462,00**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	48.037.552,90	1.834.934,55	0,00	21.789.449,62	28.083.037,83	848.944,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bau-	404.702,80	0,00	0,00	333.104,70	71.598,10	9.221,90
Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	0,00	280.171,79	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.002,27	13.326,26	2.247,96	127.556,57	37.524,00	15.583,26
	48.876.429,76	**1.848.260,81**	**2.247,96**	**22.250.110,89**	**28.472.331,72**	**873.749,96**
Finanzanlagen						
Beteiligungen	**5.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.000,00**	**0,00**
	48.904.594,25	**1.850.045,81**	**2.247,96**	**22.272.650,38**	**28.479.741,72**	**874.211,96**

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	606.350,00	441.505,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	236.204,60	229.658,29
Erhaltene Anzahlungen	3.677.788,05	3.441.429,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.616,47	35.367,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.132,93	158.070,14
Sonstige Verbindlichkeiten	109.461,82	9.695,98
Gesamtbetrag	4.829.553,87	4.315.726,53

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	**insgesamt**	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	31.12.2013 €	< 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	> 5 Jahre €	€ €	Art der Sicherung *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.688.322,54	606.350,00	2.748.818,84	7.333.153,70	10.688.322,54	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.422.827,25	236.204,60	790.661,75	2.395.960,90	3.422.827,25	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.677.788,05	3.677.788,05	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.616,47	62.616,47	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.376,98	137.132,93	33.244,05	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	121.788,80	109.461,82	0,00	12.326,98	0,00	
Gesamtbetrag	18.143.720,09	4.829.553,87	3.572.724,64	9.741.441,58	14.111.149,79	

*) GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe € 120.000,00 zu erwarten (Barwert bei einem Zinssatz von 3,76 %).

Die Genossenschaft hat in 2013 ein Forward-Darlehen in Höhe von € 415.957,22 abgeschlossen, das der Anschlussfinanzierung von einem in 2016 planmäßig auslaufenden Darlehen dient.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2013 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt acht Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte) sowie neunzehn geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2013	3.056
Zugang 2013	183
Abgang 2013	174
Ende 2013	3.065

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 252.118,71 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (Ausschluss der Nachschusspflicht).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Silke Koch	hauptamtlich	Dipl. Immobilienwirtin (DIA)
Nina Bellmann	hauptamtlich (ab 01.01.2013 bis 30.06.2013)	Dipl. Immobilienwirtin (DIA)
Andreas Rost	hauptamtlich (ab 01.07.2013)	Tischlermeister (HWK) Immobilienfachwirt (IHK)

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

	€
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn, entwickelt aus dem Jahresüberschuss in Höhe von	1.520.493,84
abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 HGB mindestens 10% in Höhe von	153.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	1.367.493,84
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2013 in Höhe von	63.142,74
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklagen	1.304.351,10

Braunschweig, den 8. Mai 2014

Koch Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2013

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.738,91
	Bültenweg	20, 21, 22	13	900,00
	Hans-Sommer-Straße	75, 76, 77, 78	50	4.473,08
	Heinrich-Heine-Straße	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	2.200,93
Westliches Ringgebiet	Alter Pippelweg	1a	8	580,79
	Altstadtring	1, 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 37, 38, 39	100	7.275,11
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.936,01
	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	1.531,27
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.069,35
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 Straße	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	**92.174,90**

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

1923
2013
JAHRE

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG