Geschäftsbericht 2016

VWG

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig

94. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	10
Lagebericht des Vorstandes	14
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang zum Jahresabschluss	35
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	43
Wohnungsbestandsliste	44
Impressum	45

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

1. Bevollmächtigte der IG-Metall

Gunther Oehme

Verbandsreferent, Schriftführer

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH), stellvertretende Schriftführerin

Vorstand

Silke Koch-v. Czapiewski

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich

Andreas Rost

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrates umfangreich und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Dabei wurden die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch veranschaulichende grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes unterstützt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 18 Sitzungen durchgeführt, sowohl als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem oder als Sitzung des Aufsichtsrats ohne Vorstand und als Sitzungen des Prüfungsausschusses.

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

Wir haben in 2015 mit den umfangreichen mehrjährigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Heinrich-Heine Straße/Uhlandstraße begonnen und konnten in 2016 den zweiten Abschnitt abschließen und dabei durch den Ausbau von ehemaligen Dachböden auch wieder eine kleine Anzahl zusätzlicher Wohnungen schaffen.

Inzwischen ist der dritte Bauabschnitt im vollen Gange.

Wir planen derzeit weiter nicht, komplette Wohnhäuser neu zu errichten; die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden auch weiterhin absolute Priorität haben.

Weitere Informationen dazu erhalten Sie in der Mitgliederversammlung in mündlicher Form.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich auch in den kommenden Jahren wieder durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür einsetzen, unsere Wohnungen in einem guten Zustand zu erhalten und einen zum Teil noch vorhandenen Rückstand baldmöglichst aufzuholen.

Wir sind überzeugt davon, dass es auch in den kommenden Jahren, nicht zuletzt durch die durchgeführten und noch geplanten Modernisierungsmaßnahmen gelingen wird, den geringen Leerstand bei den Wohnungen und den niedrigen Stand der Mietausfälle fortzuschreiben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2015 und den Lagebericht für das Jahr 2015 geprüft und mit Datum vom 15.06.2016 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung geprüft und für richtig befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Überschusses anzunehmen.

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

Wir danken auch wieder allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die unsere Genossenschaft durch die Wahrnehmung unterschiedlichster Aufgaben unterstützt haben, ganz herzlich.

Braunschweig, im Mai 2017

Georg Tobias

Aufsichtsratsvorsitzender

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs
Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6%).

Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 %
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8%). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6%. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/ Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2%.
Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8% (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

Europäisches Umfeld
Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5% bzw. 20%).

Globales Umfeld
Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2% | 2016 = 6,59%). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

Prognose
Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat 3 Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2% geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7% und damit über dem langjährigen Schnitt.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand
Arbeitslosenquote sinkt / Zuwanderung sinkt
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0,9% | 2014 = +0,8%).
Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1% (Vorjahr = 6,4% | 2009 = 8,1%). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.
Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34% niedriger.

Weniger Asylsuchende
Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung
Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2% im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

Konsum wichtigster Wachstumsmotor
Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2% noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5%).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau
Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3%). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4% zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.
Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 mehr Baugenehmigungen
2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7% gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35%). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18%). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht.
Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+ 1,7% | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

Fertigstellungen unter Bedarf
Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700.
Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

W**ohnungsmarkt in Braunschweig**

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Braunschweig ist sehr angespannt. Besonders in guten Wohnlagen ist ein deutlicher Anstieg der Mieten bei Neuvermietung im Gegensatz zu den häufig günstigen Mieten bei langjährigen Mietverhältnissen erkennbar.

In Braunschweig und dem Braunschweiger Umland sind viele gut verdienende Personen zu verzeichnen, die es bevorzugen, in Braunschweig zu wohnen. Zudem ist Braunschweig auch für Studierende äußerst attraktiv, so dass hier in den letzten Jahren ebenfalls ein deutlicher Zuwachs erkennbar ist. Hieraus resultiert, dass sowohl die Kauf– als auch die Mietpreise stark gestiegen sind und vermutlich weiter steigen werden.

Dieses hat zur Folge, dass es in den besonders begehrten Stadtteilen für einkommensschwächere Haushalte immer schwieriger wird, eine neue Wohnung zu finden.

Die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig wächst stetig. Es wird prognostiziert, dass die derzeitige Einwohnerzahl von ca. 250.000 bis zum Jahr 2030 auf ca. 265.000 ansteigen wird.

Hierauf haben die Entscheidungsträger der Stadt reagiert. Bis 2020 will die Stadt Braunschweig das Planungsrecht schaffen, um in Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften und privaten Investoren 5.000 neue Wohnungen zu erstellen. In diesem Zusammenhang soll auch der soziale Wohnungsbau laut Planung der Stadtverwaltung angemessen berücksichtigt werden.

Doch bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind in verschiedenen Stadtteilen bauvorbereitende Arbeiten bzw. Bauaktivitäten unterschiedlichster Art wahrnehmbar. Stellvertretend für die vielen Projekte und aus Gründen der Aktualität soll hier das Baugebiet bei Rautheim erwähnt werden. Vor kurzem hatte der Rat die Bebauung des Geländes der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne beschlossen. Hier sollen in absehbarer Zeit etwa 400 Wohnungen entstehen.

Die derzeitigen günstigen Finanzierungskonditionen schaffen sicherlich lukrative Rahmenbedingungen. Doch bei all dem stellt sich letztendlich auch die Frage, inwieweit regionale und überregionale Bauunternehmen entsprechende Kapazitäten zur Verfügung haben, um die Summe dieser Bauvorhaben umzusetzen.

Lagebericht des Vorstandes

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard). Die enthaltene Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS 21 erstellt.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Braunschweig verfügt per 31.12.2016 über einen Wohnungsbestand mit 1.340 Wohnungen, 6 Gewerbeobjekte sowie 341 Garagen und 187 Stellplätze.

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

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.340	1.336
m^2 Wohnfläche	92.834,24	92.446,40
Gewerbeobjekte	6	6
m^2 Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	341	343
PKW-Einstellplätze	187	187

Durch Ausbau von Dachgeschossen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2016 auf 92.834,24 m² (Vorjahr 92.446,40 m²).

Zwei Garagen entfielen, da für die umfangreiche Modernisierung der Häuser Heinrich-Heine-Str. 24 bis 28 und Uhlandstraße 9 bis 13A, deren Umsetzung in Bauabschnitten von drei Jahren ab dem Jahr 2017 geplant ist, eine Zufahrt im Bereich der Hausrückseiten geschaffen werden musste.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen sollen für die entfallenen Garagen wieder Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

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

Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Bereitstellung bezahlbarer und gut ausgestatteter Wohnungen für zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und sich in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld wohlfühlen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die nach wie vor geringe Leerstandsquote, durch Mietanpassung bei Neuvermietung, durch moderate Erhöhung der Mieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie durch die Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 5.895 T€ gegenüber dem Vorjahr (5.723 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 31.12.2016 bei 5,24 € (Vorjahr 5,14 €).

Im Geschäftsjahr 2016 haben 143 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 10,7 % (Vorjahr 10,9 %). Dem gegenüber standen 149 Neuvermietungen.

Per 31.12.2016 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von sieben Wohnungen (Vorjahr zehn) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2016 0,52 % (Vorjahr 0,75 %).

Im Jahresdurchschnitt waren elf Wohnungen frei (Vorjahr: zehn Wohnungen).

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 48 T€ (Vorjahr 43 T€).

Weiterhin ist eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in Braunschweig zu erwarten.

Zudem befindet sich ein Großteil unseres Wohnungsbestandes in den besonders nachgefragten Stadteilen von Braunschweig.

Wir wollen den Wohnungsbestand nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt positionieren, und werden daher auch in Zukunft erhebliche Beträge für Instandhaltung und Modernisierung investieren.

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	%-Bestand
Braunschweig									
Östliches Ringgebiet	440	9	156	227	42	6		29.898,50	32,8%
Westliches Ringgebiet	339	34	79	204	22			22.582,97	25,3%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	18,2%
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	44	11			4.567,86	4,7%
Innenstadt	38		9	24	5			2.452,65	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	**1.340**	**60**	**371**	**725**	**174**	**6**	**4**	**92.834,24**	**100,0%**
% Bestand	**100,0%**	4,5%	27,7%	54,1%	13,0%	0,4%	0,3%		
Leerstand	**7**	0	2	4	1	0	0	489,07	
	0,5%	0,0%	0,5%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%		
WE mit Preisbindung	**239**	20	69	108	35	3	4		
	17,8%	33,3%	18,6%	14,9%	20,1%	50,0%	100,0%		
Kündigungen	**143**	11	50	66	16	0	0		
	10,7%	18,3%	13,5%	9,1%	9,2%	0,0%	0,0%		
Neuvermietungen	**149**	12	59	62	16	0	0		
	11,1%	20,0%	15,9%	8,6%	9,2%	0,0%	0,0%		

Leerstand			Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
Anzahl	Quote % gesamt	länger 3 Mon.	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
4	0,3%	0	49	11,1%	55	12,5%	4,1%	65	14,8%	4,9%
2	0,1%	0	16	4,7%	43	12,7%	3,2%	41	12,1%	3,1%
			106	43,4%	18	7,4%	1,3%	19	7,8%	1,4%
					8	11,8%	0,6%	7	10,3%	0,5%
			64	100,0%	3	4,7%	0,2%	2	3,1%	0,1%
					4	6,3%	0,3%	4	6,3%	0,3%
					2	5,3%	0,1%	2	5,3%	0,1%
1	0,1%	0			5	13,5%	0,4%	4	10,8%	0,3%
					1	5,9%	0,1%	2	11,8%	0,1%
					2	14,3%	0,1%	1	7,1%	0,1%
					1	14,3%	0,1%	1	14,3%	0,1%
			4	100,0%	0	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
					1	20,0%	0,1%	1	20,0%	0,1%
7	**0,5%**	**0**	**239**	**17,8%**	**143**		**10,7%**	**149**		**11,1%**

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Im Geschäftsjahr 2016 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert, um unseren Mitgliedern und Kunden adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

Für die Vermietungssituation sind, neben der Lage der Wohnung, insbesondere die Höhe des Mietzinses, eine zeitgemäße Ausstattung und das Erscheinungsbild der Wohnanlage entscheidende Faktoren.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2016 insgesamt rd. 3.800 T€ aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 40,93 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 1.753 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten war im Berichtsjahr wieder die Sanierung der Wohnanlage und der Dachgeschossausbau in der Heinrich-Heine-Straße / Uhlandstraße in 38102 Braunschweig. Diese Maßnahme ist insgesamt in fünf Bauabschnitten geplant.

Im zweiten Bauabschnitt erhielten die Häuser in der Heinrich-Heine-Straße 21 - 23 eine umfangreiche energetische Sanierung und die jeweiligen Dachböden der Häuser wurden zu einer geräumigen Dachgeschoßwohnung ausgebaut. Ein Teilbereich des Dachbodens kann weiterhin als solcher genutzt werden.

Die Maßnahme umfasste, neben der Fassadendämmung und der damit einhergehenden optischen Aufwertung durch einen farbigen Strukturputz, 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. Jede Wohnung wurde mit einer Lüftungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung ausgestattet, so dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet ist. Ferner wurde für jede Wohneinheit die Nachrüstung eines geräumigen Vorstellbalkons realisiert.

Des Weiteren wurden die Treppenhäuser durch einen neuen Anstrich aufgewertet, die Dächer neu eingedeckt, Fenster und Türen erneuert, eine zentrale Schließanlage eingebaut und die Elektrik in Bad, Küche und Flur erneuert. Die Fliesenspiegel und Bodenfliesen in den Küchen wurden bei Bedarf erneuert. Die Altinstallation in den Bädern wurde entfernt und erneuert. Ferner erhielt der Sanitärbereich neue Fliesen sowie zeitgemäße Sanitärobjekte.

Ein weiteres Projekt unserer Modernisierungstätigkeit war die Sanierung der Balkone im Neuen Weg 6 und der Beckenwerker Str. 42 in 38100 Braunschweig. Die vorhandenen Balkonelemente wurden abgerissen und gegen deutlich vergrößerte Vorstellbalkone ausgetauscht.

Hierbei wurden 95 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten aufgewendet.

Neben den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden weitere 1.951 T€ für die Einzelmodernisierung von 28 Wohnungen nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurden die Fernwärmeanlagen in der Gerastraße 2-12 umfangreich saniert. Veraltete und reparaturanfällige Bauteile wurden erneuert und die Anlagen den heutigen energetischen Anforderungen angepasst.

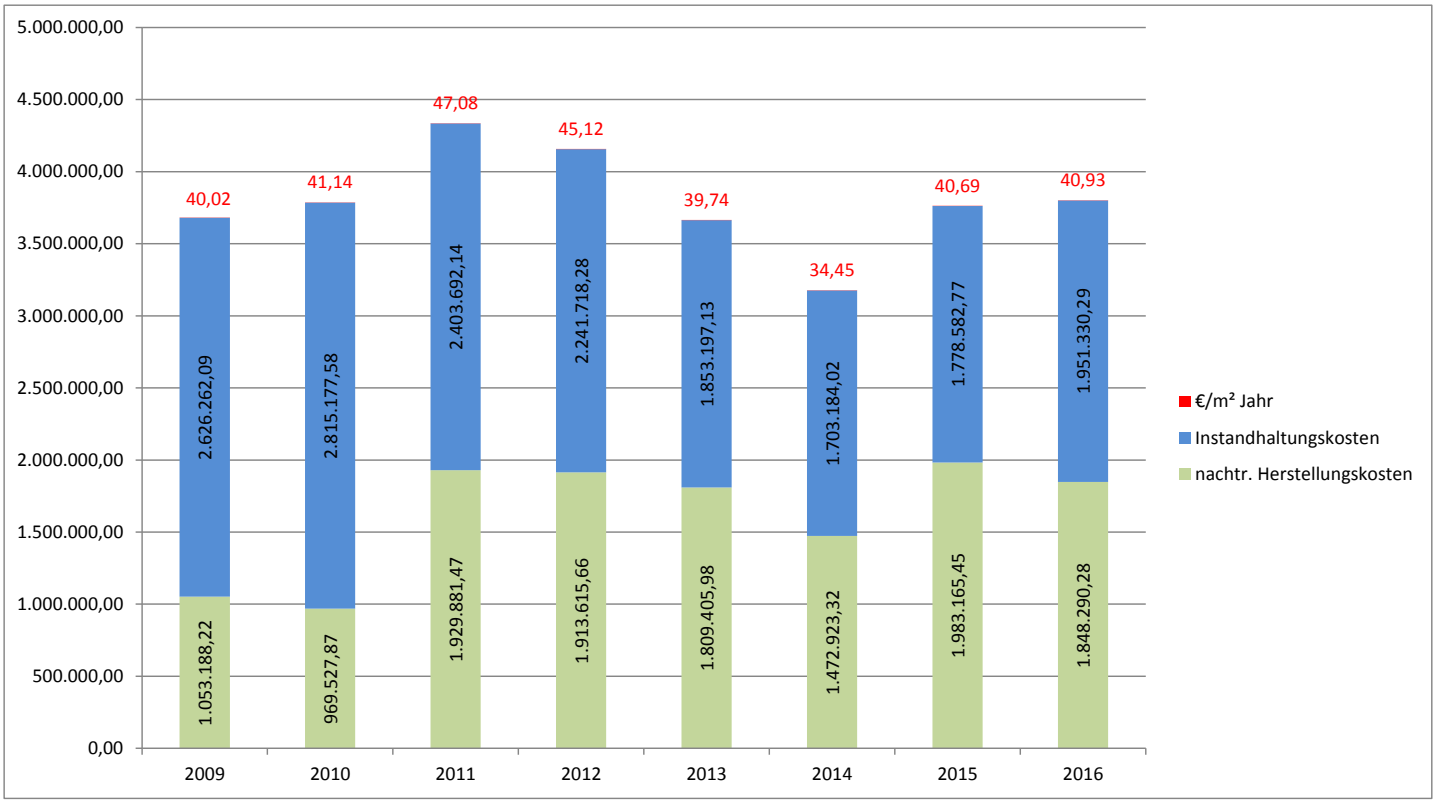
Die Wohnhäuser in der Molenberger Straße 4 und 5 sowie in der Münstedter Straße 15A wurden auf Fernwärmeversorgung umgestellt. Die alten Gas-Etagenthermen wurden entfernt und die 21 Wohneinheiten werden nun über eine zentrale Fernwärmekompaktstation mit Wärme und Warmwasser versorgt.

In der Allerstraße 12 und in der Wachholtzstraße 7 fanden ebenfalls grundlegende Arbeiten an den Heizungsanlagen statt. Auch hier wurden die veralteten Gasetagenheizungen demontiert und die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt nun jeweils über eine zentrale Gas-Brennwertanlage.

Im Herbst 2016 wurden Risse an den vorhandenen Vollwärmeschutzfassaden in der Volmestraße 6, 8 und 10 auffällig. Die Risse wurden instandgesetzt, ein neuer Putz wurde aufgezogen und die betroffenen Fassadenbereiche erhielten abschließend einen neuen Anstrich. Im Zuge dieser Maßnahme wurden zudem notwendige Betoninstandsetzungen und Anstricharbeiten an den Balkonbrüstungen durchgeführt.

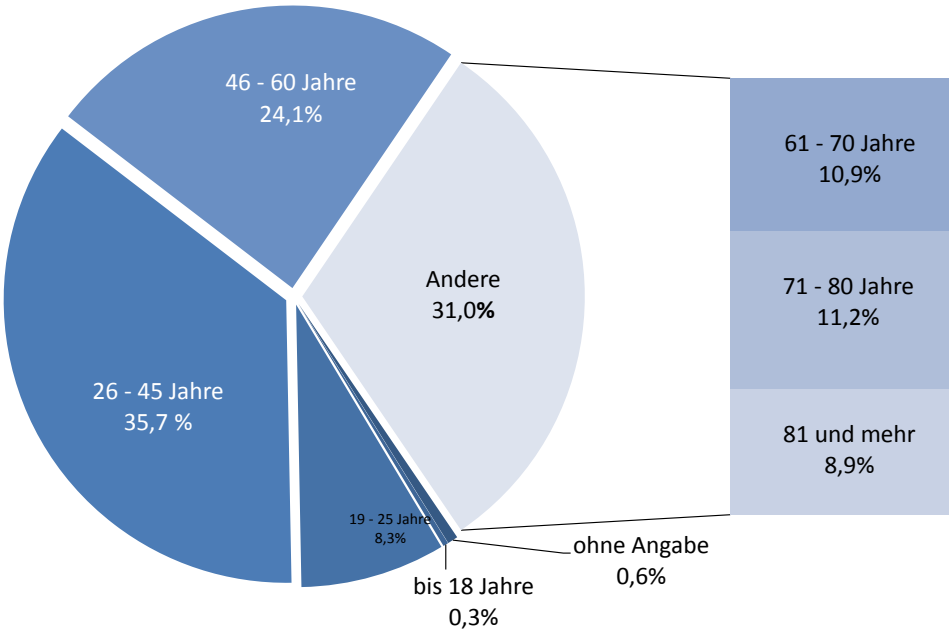
Im Rahmen der uns obliegenden Verkehrssicherungspflichten wurden turnusgemäß sämtliche Dachflächen unserer Gebäude, sowie der komplette Baumbestand überprüft und hieraus resultierende Maßnahmen veranlasst.

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



Altersstruktur der Hauptmieter

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2016 hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Knapp 31,0 % (Vorjahr 31,3 %) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 50,5 Jahren (im Vorjahr lag es ebenfalls bei 50,5 Jahren).



Mitgliederverwaltung

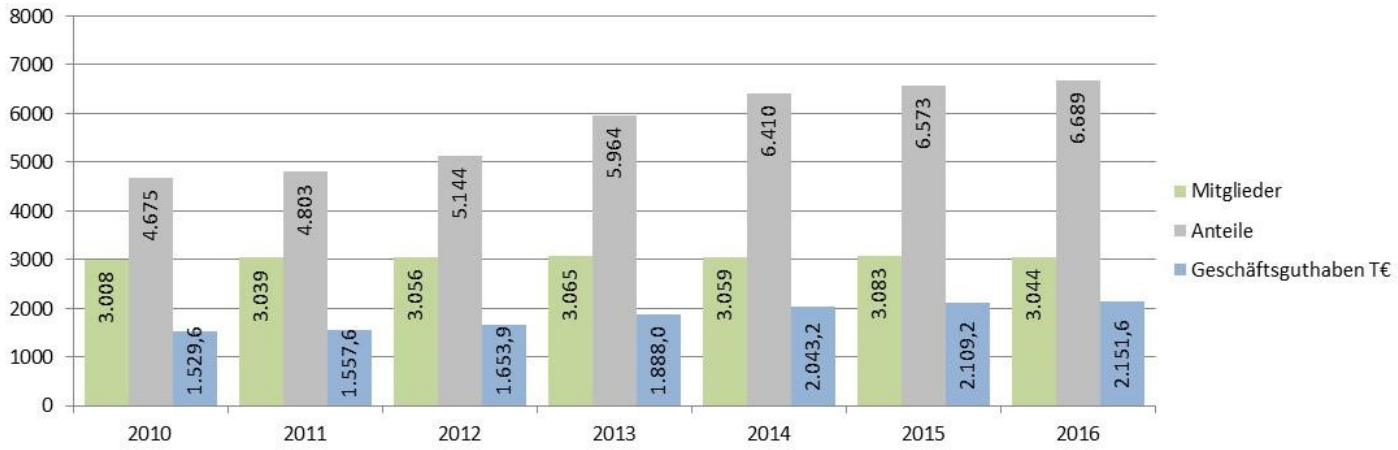
Die Anzahl der Mitglieder hat in 2016 leicht abgenommen. Am 31.12.2016 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.044 (Vorjahr 3.083) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 6.689 (Vorjahr 6.573) Anteile.

Gekündigt haben 118 Mitglieder mit 190 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 102 Mitglieder mit 159 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 181 Mitgliedern mit 465 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.067 (Vorjahr: T€ 2.027) und ist in 2016 somit wieder spürbar gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung von 2010 bis 2016 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2016 im Durchschnitt insgesamt neun Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter eine Teilzeitbeschäftigte, sowie sieben geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für die gute Zusammenarbeit und für Ihren persönlichen Einsatz, der in hohem Maße zum Erfolg unserer Genossenschaft beiträgt.

In der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2016 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere drei Jahre wurde Frau Bettina Woike durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Woike hat die Wahl angenommen.

Im Jahr 2017 scheiden turnusmäßig Frau Eva Stassek und Herr Georg Tobias aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Frau Stassek ist möglich. Die Wiederwahl von Herrn Tobias ist aufgrund der satzungsgemäßen Altersbeschränkung leider nicht möglich.

Wir danken Herrn Tobias schon an dieser Stelle für die immer sehr angenehme und konstruktive Zusammenarbeit in seiner langjährigen Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied und später als Aufsichtsratsvorsitzender.

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

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	5.882	5.964	5.788
Instandhaltung	1.934	1.951	1.779
Zinsaufwand	241	216	239
Jahresüberschuss	1.505	1.761	1.684

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr hatten wir auf der Grundlage der Entwicklung in den Vorjahren und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Eine Planabweichung liegt bei den Umsatzerlösen aus Sollmieten vor. Diese sind auch im Verhältnis zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen.

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden geringfügig überschnitten. Die Kosten bei den als Aktivierung geplanten Maßnahmen wurden jedoch unterschritten. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden umgesetzt.

Für Instandhaltung und Modernisierung waren für 2016 4.183 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 3.800 T€.

Im Jahr 2016 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 1.951 T€ zu 1.779 T€ im Vorjahr. Pro Quadratmeter waren dies 2016 21,02 € (Vorjahr 19,24 €/m²). Zusätzlich wurden 1.776 T€ an Fremdkosten und 72 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet, somit 19,91 €/m² (Vorjahr 21,45 €/m²).

Die Zinsaufwendungen sind im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der fortschreitenden Tilgungen, günstiger Anschlussfinanzierung und aufgrund der Rückzahlung von höher verzinslichen Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist mit Eigenmitteln weiter gesunken.

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

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00	2	0,01	-2
Sach- und Finanzanlagen	31.149	85,37	30.317	83,55	832
Umlaufvermögen					
kurzfristig	5.336	14,63	5.966	16,44	-630
Summe Aktiva	**36.485**	**100,00**	**36.285**	**100,00**	**200**
Eigenkapital	21.373	58,58	19.649	54,15	1.724
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	466	1,28	513	1,41	-47
kurzfristig	61	0,17	118	0,33	-57
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	10.451	28,64	11.443	31,54	-992
kurzfristig	4.134	11,33	4.562	12,57	-428
Summe Passiva	**36.485**	**100,00**	**36.285**	**100,00**	**200**
Reinvermögen zum Jahresanfang	19.649		17.972		
Reinvermögen zum Jahresende	21.373		19.649		
Vermögenszuwachs	**1.724**	**8,77**	**1.677**	**9,33**	

Das Anlagevermögen beträgt 85,37 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 830 T€ erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen, durch wertverbessernde Investitionen und Bauvorbereitungskosten, saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und durch lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Im Umlaufvermögen reduzierten sich die unfertigen Leistungen, die Vorräte durch Stilllegung einer Ölheizung, die sonstigen Vermögensgegenstände durch geringere Schadenersatzansprüche und durch den Eingang des Teilschulderlasses.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2016 um rd. 200 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.724 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2016 1.761 T€ abzgl. der Dividende von 79 T€ für das Vorjahr und 42 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote ist auf 58,58 % gestiegen (Vorjahr 54,15 %).

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um rd. 1.420 T€ insbesondere durch geringere Darlehensverbindlichkeiten und geringere Vorauszahlungen für Betriebskosten. Zudem reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten. Dem gegenüber standen höhere Verbindlichkeiten aus Vermietung.

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

2.2 Finanzlage

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG erzielt aus der Hausbewirtschaftung einen stetigen finanziellen Überschuss.

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, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen hat die Genossenschaft drei Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.217.863,51 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 2019 planmäßig auslaufenden Darlehen dient.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit einer Zinsfestschreibung bis zur vollständigen Tilgung.

Das gesamte Darlehensportfolio wird laufend überwacht um Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach dem DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard):

	2016 TEuro	2015 TEuro
Jahresüberschuss	1.760,7	1.684,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.089,0	1.011,8
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	-47,4	48,2
Cashflow nach DVFA/SG	**2.802,3**	**2.744,5**
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-57,1	2,9
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	366,6	399,6
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	-401,2	-443,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	215,3	238,4
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-0,4	-0,4
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	9,0	8,5
Ertragssteuerzahlungen	-9,0	-10,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.925,5**	**2.939,6**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.919,1	-2.404,0
Erhaltene Beteiligungserträge	0,4	0,4
Erhaltene Zinsen	0,3	1,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.918,4**	**-2.402,3**
Veränderung der Geschäftsguthaben	42,4	66,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. f. Umschuldung)	0,0	6.011,3
planmäßige Tilgungen	-906,0	-826,9
außerplanmäßige Tilgungen	-110,6	-80,9
Gezahlte Zinsen	-215,6	-239,7
Gezahlte Dividenden	-79,0	-73,3
Rückzahlung Darlehen (Umschuldung)	0,0	-5.011,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.268,8**	**-154,8**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-261,7**	**382,5**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.421,9	3.039,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**3.160,2**	**3.421,9**
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.160,2	3.423,2
Kontokorrentkredite	0,0	-1,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**3.160,2**	**3.421,9**

Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS 21 erstellt.

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 und zur geplanten Rückzahlung von Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zur Verfügung stand.

Die liquiden Mittel nahmen lediglich um 263 T€ ab, trotzdem die Finanzierung sämtlicher für das Jahr 2016 geplanter und umgesetzter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit Eigenmitteln erfolgte.

Für das Geschäftsjahr 2017 sind aufgrund des hohen Finanzmittelbestandes keine Darlehensaufnahmen 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

	2016		2015		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	8.605,8	102,1	8.588,3	102,5	17,5
Bestandsveränderungen	-335,8	-4,0	-390,5	-4,6	54,7
Gesamtleistung	**8.270,0**	**98,1**	**8.197,8**	**97,9**	**72,2**
Andere Erträge	158,7	1,9	178,6	2,1	-19,9
Betriebsleistung	**8.428,7**	**100,0**	**8.376,4**	**100,0**	**52,3**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.184,5	49,7	4.154,1	49,6	30,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	215,6	2,6	239,0	2,8	-23,4
Personalaufwand	754,0	8,9	760,2	9,1	-6,2
Planmäßige Abschreibungen	1.089,0	12,9	1.011,8	12,1	77,2
Sonstige Steuern	253,2	3,0	226,5	2,7	26,7
Andere Sachaufwendungen	295,3	3,5	288,1	3,4	7,2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**6.791,6**	**80,6**	**6.679,7**	**79,7**	**111,9**
Betriebsergebnis	**1.637,1**	**19,4**	**1.696,7**	**20,3**	**-59,6**
Finanzerträge	0,7	0,0	1,7	0,0	-1,0
Finanzaufwendungen	0,1	0,0	0,7	0,0	-0,6
Finanzergebnis	**0,6**	**0,0**	**1,0**	**0,0**	**-0,4**
Neutrale Erträge	132,3	1,6	1,0	0,0	131,3
Neutrale Aufwendungen	0,3	0,0	5,7	0,1	-5,4
Neutrales Ergebnis	**132,0**	**1,6**	**-4,7**	**-0,1**	**136,7**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.769,7	21,0	1.693,0	20,2	76,7
Ertragsteuern	9,0	0,1	8,5	0,1	0,5
Jahresergebnis	**1.760,7**	**20,9**	**1.684,5**	**20,1**	**76,2**

Das Jahresergebnis 2016 betrug rd. 1,761 Mio € zu 1.684 Mio. € im Vorjahr und erhöhte sich somit um rd. 76 T€.

Der Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten und den höheren sonstigen betrieblichen Erträgen aufgrund der Auflösung von Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und Pensionen sowie aus einem Fernwärmezuschuss.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund erhöhter Aufwendungen für Instandhaltungskosten, durch höhere Abschreibungen aufgrund von weiteren Aktivierungen im Sachanlagevermögen und durch höhere Aufwendungen für Grundsteuer gestiegen.

Die neutralen Erträge haben sich vorwiegend dadurch erhöht, dass in 2016 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge und Pensionen aufgelöst werden konnten und wir einen Fernwärmezuschuss erhalten haben.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG wird in den nächsten Jahren weiter auf hohem Niveau in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investieren.

Zudem ist aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Braunschweig in den nächsten Jahren weiterhin der Ausbau von einzelnen Dachgeschossen zur Schaffung von Wohnraum geplant.

Neben der energetischen Modernisierung ganzer Wohnanlagen, wie im Jahr 2016 die Häuser in der Heinrich-Heine-Str. 21 bis 23 in Braunschweig, werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen.

Die Finanzierung der umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahme in den Häusern Heinrich-Heine-Str. 24-27 mit dem Anbau von Vorstellbalkonen und dem Ausbau von acht Dachgeschosswohnungen im Jahr 2017 sowie weitere geplante Heizungsmodernisierungen, Balkonanbauten und Wohnungseinzelmodernisierungen soll mit Eigenmitteln erfolgen.

Insgesamt ist vorgesehen im Jahr 2017 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände sowie für die Planung eines eigenen Verwaltungsgebäudes einen Betrag von 5.664 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 3.269 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Es bleibt auch weiterhin die wichtige Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand technisch zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten. In den kommenden Jahren sollen hohe Investitionen in den Wohnungsbestand vorgenommen werden.

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

Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Für das Jahr 2017 wird eine Steigerung der Sollmieten von 5.964 T€ in 2016 (Prognose für 2016 5.882 T€) auf 6.059 T€ für 2017 erwartet.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes für Darlehen wird für das Jahr 2017 eine Veränderung von 216 T€ in 2016 (Prognose für 2016 241T€) auf 215 T€ erwartet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen im Jahr 2016 1.951 T€. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden umgesetzt.

Für das Jahr 2017 werden für die Instandhaltung Aufwendungen von 2.395 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss in 2016 beträgt 1.761 T€, geplant waren ca. 1.505 T€. Die höheren sonstigen betrieblichen Erträge und die Verringerung der Aufwendungen für Zinsen und die höheren Umsatzerlöse haben zu dem höheren Jahresergebnis in 2016 beigetragen. Für das Jahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von ca. 1.043 T€ geplant.

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

3.2 Chancenbericht

Um unser Wohnungsangebot konkurrenzfähig zu halten, sind wir weiterhin gefordert, unser Angebot an Wohnraum im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes attraktiv zu halten und mit den steigenden Ansprüchen der Nachfrage stetig zu verbessern. Zudem werden wir in unserem Wohnungsbestand in stark nachgefragter Wohnlage weiter verstärkt Dachgeschosswohnungen neu ausbauen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote von weiterhin unter 1%, im Jahr 2016, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann 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 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 moderat erfolgen. Damit verbleibt auch für künftige Perioden Erhöhungspotential, so dass, begleitend von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen, mit steigenden Mieterlösen zu rechnen ist.

3.3 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, Mitgliederentwicklung sowie Altersstatistiken erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Die Preisänderungsrisiken im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind begrenzt.

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 liegen unter 1% der Jahressollmiete. Ein Ausfallrisiko ist somit nicht erkennbar. Es erfolgt eine permanente Überwachung durch das aktive Forderungsmanagement.

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.

Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

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 oder sogar mit Zinsfestschreibungen bis zur vollständigen Tilgung. 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 niedriges Zinsniveau.

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

Braunschweig, den 04. Mai 2017

Koch-v. Czapiewski Rost

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	Euro	31.12.2016 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**328,00**	1.615,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.725.555,56		29.948.377,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	51.008,05		56.692,63
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.795,00		27.326,00
5. Bauvorbereitungskosten	61.363,30	**31.143.893,70**	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		**5.000,00**	5.000,00
		31.149.221,70	30.319.182,75
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.135.750,27		2.471.584,34
2. Andere Vorräte	5.854,80	**2.141.605,07**	11.560,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.258,86		15.373,04
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.985,22		2.988,58
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		73,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.009,60	**34.253,68**	40.817,84
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**3.160.218,38**	3.423.251,76
		5.336.077,13	5.965.649,82
Bilanzsumme		**36.485.298,83**	36.284.832,57

PASSIVA	Euro	31.12.2016 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.010,00		81.530,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.067.585,51		2.027.348,94
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.790,00 (2015: € 4.340,00)		**2.151.595,51**	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.262.000,00		2.085.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 177.000,00 (2015: € 169.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	7.643.990,03		6.207.537,36
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.436.452,67 (2015: € 1.463.186,26)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.732.182,46		7.732.182,46
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (2015: € 0,00)		**17.638.172,49**	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.760.693,88		1.684.497,95
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-177.000,00	**1.583.693,88**	-169.000,00
		21.373.461,88	19.649.406,71
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	463.055,00		510.452,00
2. Steuerrückstellungen	5.974,00		5.961,83
3. Sonstige Rückstellungen	57.971,00	**527.000,00**	114.898,22
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.429.419,89		10.330.816,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.832.958,73		1.946.164,59
3. Erhaltene Anzahlungen	2.866.855,62		3.228.367,35
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.660,04		55.352,88
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244.324,83		288.047,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	106.283,99		114.117,73
davon aus Steuern: € 4.453,67 (2015: € 14.585,65) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2015: € 0,00)		**14.548.503,10**	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		**36.333,85**	41.246,78
Bilanzsumme		**36.485.298,83**	36.284.832,57

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG, Braunschweig

	Euro	**Euro**	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.581.028,65		8.558.018,18
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.759,14		30.388,59
		8.605.787,79	8.588.406,77
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**-335.834,07**	-390.575,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**72.555,97**	76.461,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		**218.450,52**	103.139,40
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**4.184.545,53**	4.154.071,06
6. Rohergebnis		**4.376.414,68**	4.223.361,14
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	597.944,49		572.855,69
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	136.859,16		166.972,20
(davon für Altersversorgung: 12.959,30 €)		**734.803,65**	739.827,89
(Vorjahr: 48.514,76 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.088.998,41**	1.011.763,21
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**295.572,52**	293.883,49
10. Erträge aus Beteiligungen		**386,65**	414,76
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**271,99**	1.283,66
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**234.804,12**	260.093,22
davon Aufzinsung Rückstellungen € 19.213,00 (Vorjahr: € 20.400,00)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**9.016,17**	8.516,74
14. Ergebnis nach Steuern		**2.013.878,45**	1.910.975,01
15. Sonstige Steuern		**253.184,57**	226.477,06
16. Jahresüberschuss		**1.760.693,88**	1.684.497,95
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**-177.000,00**	-169.000,00
18. Bilanzgewinn		**1.583.693,88**	1.515.497,95

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Braunschweig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 318).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (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.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten Erträge aus der Bearbeitung von Wohnungsbauprämienanträgen (€ 84,00), die im Vorjahr vor Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen wurden. Die Vorjahresbeträge wurden durch Umgliederung von € 62,00 entsprechend angepasst.

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrags erfolgt unter den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Übrigen 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 im Rahmen einer umfassenden baulichen Maßnahme wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauerverlängerung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug. Die Verlängerung wird jedoch höchstens auf die nach Sachwertrichtlinie (Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) ermittelte Restnutzungsdauer vorgenommen.

Die in 2016 aktivierten Kosten für Vorstellbalkone als Einzelmaßnahme werden über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 72.555,97 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 dreiundzwanzig Jahren, bewertet.

Für die in 2016 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.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Teilwertmethode für laufende Pensionen und Anwartschaften unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen (Steigerung 1,5%) sowie den zugrundeliegenden Sterbetafeln (Richttafeln 2005G von Klaus Heubeck) errechnet. Die Fluktuation wurde mit 0,0% angenommen. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,01% (Vorjahr 3,89%).

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.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2016 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2016 Euro	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016 Euro	Buchwerte am 31.12.2016 Euro	Buchwerte am 31.12.2015 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	26.912,99	0,00	0,00	26.912,99	25.297,99	1.287,00	0,00	26.584,99	328,00	1.615,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.712.109,74	1.848.290,28	0,00	55.560.400,02	23.763.732,41	1.071.112,05	0,00	24.834.844,46	30.725.555,56	29.948.377,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	404.702,80	348.010,17	5.684,58	0,00	353.694,75	51.008,05	56.692,63
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	280.171,79	0,00	0,00	0,00	0,00	280.171,79	280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.240,41	9.383,78	5.271,61	163.352,58	131.914,41	10.914,78	5.271,61	137.557,58	25.795,00	27.326,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	61.363,30	0,00	61.363,30	0,00	0,00	0,00	0,00	61.363,30	0,00
Sachanlagen insgesamt	54.556.224,74	1.919.037,36	5.271,61	56.469.990,49	24.243.656,99	1.087.711,41	5.271,61	25.326.096,79	31.143.893,70	30.312.567,75
II. Finanzanlagen										
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	**54.588.137,73**	**1.919.037,36**	**5.271,61**	**56.501.903,48**	**24.268.954,98**	**1.088.998,41**	**5.271,61**	**25.352.681,78**	**31.149.221,70**	**30.319.182,75**

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.135.750,27 (Vorjahr: € 2.471.584,34) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs erhalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2016 (2015) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2016 (2015) Euro	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2016 (2015) Euro	Entnahmen für 2016 (2015) Euro	Stand am 31.12. 2016 (2015) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	2.085.000,00 (1.916.000,00)	0,00 (0,00)	177.000,00 (169.000,00)	0,00 (0,00)	2.262.000,00 (2.085.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	6.207.537,36 (4.744.351,10)	1.436.452,67 (1.463.186,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	7.643.990,03 (6.207.537,36)
Andere Ergebnisrücklagen (Vorjahr)	7.732.182,46 (7.732.182,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	7.732.182,46 (7.732.182,46)
Rücklagen Gesamt (Vorjahr)	**16.024.719,82 (14.392.533,56)**	**1.436.452,67 (1.463.186,26)**	**177.000,00 (169.000,00)**	**0,00 (0,00)**	**17.638.172,49 (16.024.719,82)**

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes (veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank) aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem im Vorjahr vorgenommenen Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 58.527, der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer	4.363,00
Gewerbesteuer	1.611,00
	5.974,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	20.000,00
Steuerberatungskosten	5.000,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00
Urlaubsrückstellung	8.380,00
Überstundenabgeltung	1.110,00
Rückstellung für Instandhaltung, Ausführung in 01-03/2017	11.781,00
Aufbewahrungskosten	2.700,00
	57.971,00

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.

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

		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)	**9.429.419,89** (10.330.816,55)	850.869,45 (846.158,95)	3.419.539,59 (3.414.185,35)	5.159.010,85 (6.070.472,25)	9.429.419,89 (10.329.501,16)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	**1.832.958,73** (1.946.164,59)	63.523,22 (66.656,15)	331.041,94 (324.571,58)	1.438.393,57 (1.554.936,86)	1.832.958,73 (1.946.164,59)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	**2.866.855,62** (3.228.367,35)	2.866.855,62 (3.228.367,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	**68.660,04** (55.352,88)	68.660,04 (55.352,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	**244.324,83** (288.047,93)	154.666,21 (221.330,42)	89.658,62 (66.717,51)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	**106.283,99** (114.117,73)	93.287,95 (101.469,41)	0,00 (0,00)	12.996,04 (12.648,32)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**14.548.503,10** (15.962.867,03)	**4.097.862,49** (4.519.335,16)	**3.840.240,15** (3.805.474,44)	**6.610.400,46** (7.638.057,43)	**11.262.378,62** (12.275.665,75)	
GPR = Grundpfandrecht						

Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 19.213,00; Vorjahr: € 20.400,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen, die periodenfremd oder von außergewöhnlicher Bedeutung und Größenordnung sind.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe € 131.000,00 zu erwarten (Barwert bei einem Zinssatz von 1,59 %).

Die Genossenschaft hat drei Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.217.863,51 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 2019 planmäßig auslaufenden Darlehen dient.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt neun Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte) sowie sieben geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2016	3.083
Zugang 2016	181
Abgang 2016	220
Ende 2016	3.044

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 40.236,57 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitgleider 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-v. Czapiewski	hauptamtlich, Dipl. Immobilienwirtin (DIA) Bilanzbuchhalterin (EBZ)
Andreas Rost	hauptamtlich, Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Georg Tobias	Vorsitzender	Techn. Fernmeldeoberamtsrat i. R.
Magdalene Müller	Stellvertretende Vorsitzende	Rechtsanwältin
Eva Stassek		1. Bevollmächtigte IG-Metall
Gunther Oehme		Verbandsreferent
Bettina Woike		Dipl.Verwaltungswirtin (FH)

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	1.760.693,88 €
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	177.000,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	1.583.693,88 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2016	81.019,56 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.502.674,32 €

Braunschweig, den 4. Mai 2017

Koch-v. Czapiewski

Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2016

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	119	7.908,83
	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	18	1.227,73
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.531,27
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.082,39
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	762,26
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.172,67
	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
			1.340	**92.834,24**

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