

# Geschäftsbericht

2006



**VWG**

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

**Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG  
Braunschweig**

**84. Geschäftsjahr**

**Inhalt**

Rechtsverhältnisse.....	2
Verwaltungsorgane .....	3
Bericht des Aufsichtsrates.....	4
Lagebericht des Vorstandes .....	6
Bilanz .....	19
Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
Anhang für das Geschäftsjahr 2006.....	22
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns .....	27
Anlagen zum Anhang.....	28
Impressum .....	29

## Rechtsverhältnisse

### Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG (VWG)

Gründung der Genossenschaft	11. März 1923
Sitz der Genossenschaft	Braunschweig
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Braunschweig GnR 318
Anschrift	Wolfenbütteler Straße 4 38102 Braunschweig



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

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

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

## Verwaltungsorgane

### Aufsichtsrat

Hartmut Awe

Städt. Direktor i. R., Vorsitzender

Magdalene Müller

Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende

Georg Tobias

Techn. Fernmeldeoberamtsrat, Schriftführer

Rolf-Dieter Meyer

Polizeioberkommissar, stellv. Schriftführer

Eva Stassek

2. Bevollmächtigte der IG-Metall

Gunther Streifthau

Geschäftsführer

### Vorstand

Martin Stegen

Betriebswirt, hauptamtlich, Vorsitzender

Manfred Bergstedt

Fernmeldeoberamtsrat i.R., nebenamtlich

## Bericht des Aufsichtsrates

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

Aktuell fordert die EU mit der Europäischen Verordnung über das "Statut der Europäischen Genossenschaft" einen stärkeren Wettbewerb der Unternehmensformen. Danach musste das Deutsche Recht angepasst werden mit der Neufassung des Genossenschaftsgesetzes von Oktober 2006 und als logische Folge müssen auch wir unsere Satzung ändern. Dankenswerterweise hat der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) seine Mustersatzung den neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Vorstand und Aufsichtsrat der VWG haben sich bei der Vorbereitung des Satzungsentwurfes, der der Mitgliederversammlung vorgelegt wird, weitestgehend an die Musterfassung gehalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind vom Vorstand fortlaufend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet worden und haben wesentliche Beschlussfassungen des Aufsichtsrates auch in Sitzungen der Ausschüsse für das Prüfungs-, Wohnungs- und Bauwesen vorbereitet. In gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die unterschiedlichsten Vorgänge der Genossenschaft transparent dargestellt und einvernehmlichen Lösungen zugeführt.

Insgesamt wurden 21 Sitzungen (14 Aufsichtsrats-, 7 Vorstandssitzungen) abgehalten.

Aufgrund der Situation am Wohnungsmarkt findet kein Mietwohnungsneubau statt. Gleichwohl erlaubt es unsere Finanz- und Ertragslage auch weiterhin, die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unserem Althausbestand fortzuführen. Die VWG sieht sich vorrangig in der Pflicht, zum Wohle ihrer Mieter die Häuser und Wohnungen kontinuierlich technisch auf den neuesten Stand zu bringen und gute Wohnqualität zu bieten. Dem Aufsichtsrat wird es auch in den kommenden Jahren ein besonderes Anliegen sein, gemeinsam mit dem Vorstand für eine optimale Wohnkultur und möglichst wenig Leerstand zu sorgen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV (vdw), hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 und den Lagebericht für das Jahr 2005 geprüft und unter dem 19. September 2006 die Prüfungsbescheinigung erteilt. Das zusammengefasste Ergebnis der Prüfung enthält hilfreiche Anmerkungen und wertvolle

Hinweise.

Insbesondere fasst der Prüfungsbericht 2005 des Verbandes auf Seite 3 unter der Überschrift "Unrichtigkeiten und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften" zusammen:

"Im Zusammenhang mit dem altersbedingten Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Michael Schilling zum 31. Dezember 2005 sind erhebliche Verstöße gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung aufgedeckt worden. Im Einzelnen haben vor allem folgende Sachverhalte zu einem Vermögensschaden der Genossenschaft geführt:

- Inanspruchnahme von Regiebetriebsleistungen für eigene unternehmensfremde Zwecke und
- Abrechnung von selbst in Anspruch genommenen Fremdleistungen über die Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat entsprechende Ansprüche an Herrn Schilling in Höhe von T€ 137,5 geltend gemacht, die zum Prüfungszeitpunkt ausgeglichen waren.“

Über dieses Ergebnis, das der Prüfbericht bestätigt, ist die Mitgliederversammlung am 26. Juni 2006 bereits unterrichtet worden. Im Übrigen dauern die Überprüfungen noch an.

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

Der Aufsichtsrat stimmt dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31. Dezember 2006 und der vorgesehenen Gewinnverteilung zu.

Braunschweig, den 11. April 2007

Der Aufsichtsrat

Hartmut Awe  
Vorsitzender

### Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, hat sich im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 % erhöht. Das ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Boomjahr 2000. Die Wachstumsimpulse im Jahr 2006 kamen sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Dazu trugen vor allem die Bruttoanlageninvestitionen bei, die so stark gestiegen sind wie noch nie nach der Vereinigung: in Ausrüstung wurde nochmals deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 7,3 %) und auch die Bauinvestitionen sind nach der jahrelangen Schwächeperiode kräftig gestiegen (+ 3,6 %). Im Inland wurde jedoch nicht nur mehr investiert, sondern auch stärker konsumiert: der private Konsum legte nach zwei nahezu stagnierenden Jahren um 0,6 % zu, und der Staat erhöhte seine Konsumausgaben um 1,7 %. Daneben präsentierte sich der Außenhandel weiterhin sehr dynamisch: Die Wachstumsraten der Im- und Exporte haben sich im Vergleich zu 2005 fast verdoppelt. Dabei sind die realen Exporte mit 12,4 % wiederum stärker gestiegen als Importe (+ 12,1 %).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2006 gegenüber 2005 um 1,7 % gestiegen. Nach den moderaten Preissteigerungen in den Jahren 2002 (+ 1,4 %), 2003 (+ 1,1 %), 2004 (+ 1,6 %) und einem Höchststand im Jahre 2005 von 2,0 %, fällt die Jahresrate in 2006 wieder unter die 2 % - Marke.

Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute sehen die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2007 mit gebremstem Optimismus. Ein großer Unsicherheitsfaktor ist die Mehrwertsteuererhöhung und ihre Auswirkungen auf das Konsumverhalten der Deutschen. Das Herbstgutachten der wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, (DIW Berlin); Hamburgisches Weltwirtschaftsarchiv (HWWA); ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität, München; Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel; Institut für Wirtschaftsforschung Halle; Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen) gingen im Oktober 2006 von einer Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2007 von 1,4 % aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nahm im November 2006 ein Wirtschaftswachstum von + 1,8 % für 2007 an.

Zwischenzeitlich zeigen die Konjunkturprognosen eine breite Spanne der Wachstumserwartungen. Während das ifw in Kiel mittlerweile einen Zuwachs von 2,1 % prognosti-

ziert und damit die Gruppe der Optimisten anführt, sagen die Commerzbank bzw. die Deutsche Bank ein Wachstum von 0,9 % bzw. 1,0 % voraus. Im Mittel gehen die Institute von einer Wachstumsrate von knapp 1,6 % aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 1,7 % im Jahr 2007 aus.

## Arbeitsmarkt

Zunehmende Kräftenachfrage und ein leicht rückläufiges Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit 2006 deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt waren bundesweit 4.487.000 Menschen arbeitslos, 374.000 weniger als im Vorjahr (West: - 240.000 auf 3.007.000; Ost: - 134.000 auf 1.480.000). Dazu haben auch die bessere Betreuung der Arbeitslosen – insbesondere im Rechtskreis des SGB II – sowie eine leicht höhere Entlastung durch Arbeitsmarktpolitik beigetragen. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt 2006 auf 10,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 0,9 % Punkte. In Ostdeutschland war sie mit 17,3 % deutlich größer als in Westdeutschland mit 9,1 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 39,1 Millionen im Jahresdurchschnitt um 258.000 Personen oder 0,7 % über der des Vorjahres.

Die Arbeitslosenzahl in der Region Braunschweig liegt nach Angabe der Agentur für Arbeit im April 2007 bei einer Quote von 10,5 %. Gegenüber der Quote im April 2006 (12,1%) sank damit die Zahl um 4.114 Arbeitslose.

## Immobilienwirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Gemessen an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung, die den Produktionswert bzw. Umsatz aller Wirtschaftsbereiche minus aller bezogenen Vorleistungen anderer Sektoren beziffert, erreicht der Wirtschaftszweig der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft einen Anteil von 11,8 %. In absoluten Zahlen erreicht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2003 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 230 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand beispielsweise im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 85 Milliarden Euro; die Automobilbranche verzeichnete insgesamt 73 Milliarden Euro und die chemische Industrie erreichte einen Beitrag von 44 Milliarden Euro.



## Mieten

Die Entwicklung der Mieten hat sich weiter stabilisiert. Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2006 um 1,0 % gestiegen. Damit lag ihr Anstieg nahezu gleich hoch wie 2005 und 2004 mit jeweils 0,9 %. Damit lag die Steigerung der Nettokaltmieten im Jahre 2006 unterhalb der der Lebenshaltungskosten mit + 1,6 %.

## Wohnnebenkosten

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin im Jahre 2006 erneut deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,2 % lag der Anstieg mehr als viermal so hoch wie die Inflationsrate mit 1,6 % und blieb nur wenig unter der Rate von 2005, als sich die Nebenkosten sogar um 7,8 % verteuert hatten. Preistreiber sind nach wie vor mit deutlichem Abstand Gas mit einer Erhöhung um 17,7 % nach 10,5 % im Jahr 2005 und die flüssigen Brennstoffe, insbesondere Heizöl, mit einer Erhöhung um 10,8 % nach 32,0 %. Auch die Strompreise weisen mit 3,9 % wie in den Vorjahren einen überproportionalen Anstieg auf. Verlangsamt hat sich der Preisanstieg für die Wasserversorgung mit 1,5 % nach 2,0 % im Jahre 2005. Bei den Müllabfuhrgebühren ist eine weitere Preisbeschleunigung eingetreten. Mit einem Anstieg um 2,7 % sind diese Gebühren schneller gestiegen als im Vorjahr mit 2,4 %. Die festen Brennstoffe haben sich mit 2,1 % stärker verteuert als 2005 mit 1,0 %. Bei der Abwasserentsorgung hat sich der Preisanstieg nur auf 1,0 % (2005: 0,5 %) belaufen.

## Entwicklung der Wohnflächen

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist in Deutschland 2005 weiter um 0,4 Quadratmeter auf den neuen Höchststand von 41,2 Quadratmetern angestiegen. Zwischen West- und Ostdeutschland hat sich der Unterschied in der Wohnfläche weiter verringert: Während die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 2005 in Westdeutschland von 41,5 auf 41,8 Quadratmeter, also nur um 0,3 Quadratmeter angestiegen ist, hat sie sich in Ostdeutschland von 37,9 Quadratmetern auf 38,5 Quadratmetern, also um 0,6 Quadratmeter erhöht. Der Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland liegt damit nur noch bei etwas mehr als 3 Quadratmeter. 1990, im Jahr der Wiedervereinigung, haben ostdeutschen Bundesbürgern mit 28,2 Quadratmetern noch 8,2 Quadratmeter weniger zur Verfügung gestanden als westdeutschen Bürgern mit 36,4 Quadratmeter.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Wohnungsbewirtschaftung / Vermietung

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und der Erhöhung der Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter führte die Genossenschaft grundlegende Änderungen innerhalb der Organisation durch. Diese zwingend erforderlichen Maßnahmen wurden im letzten Quartal des Geschäftsjahres 2006 begonnen, und erstreckten sich bis in das erste Halbjahr 2007. Dazu gehörten insbesondere im Bereich der Vermietung die Einrichtung einer Interessentenkartei, die internetbasierenden Wohnungsangebote einschließlich der Erfassung von wichtigen Stammdaten und digitaler Wohnungsgrundrisse und die Einführung eines zeitgemäßen Mahn- und Klagewesens. Gleichzeitig wurde das Mietenkataster aktualisiert und analysiert um Mieterhöhungsspielräume der Genossenschaft zu ermitteln. Da die Genossenschaft in den letzten 10 – 12 Jahren weitestgehend auf Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen verzichtet hat, ist im Bereich Mietanpassungen für das laufende Geschäftsjahr 2007 erhöhter Handlungsbedarf gegeben.

Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche und Monat liegt bei 3,94 EUR.

Seit Januar 2007 werden unsere nicht preisgebundenen Wohnungen bei Neuvermietungen mit einer marktgerechteren Miete vermietet. Dabei orientieren wir uns an den unteren Grenzen des Braunschweiger Mietspiegels.

#### Wohnungen nach Stadtteilen

##### Braunschweig

Östliches Ringgebiet	434	32,68%
Westliches Ringgebiet	340	25,60%
Weststadt	244	18,37%
Heidberg/Melverode	68	5,12%
Waggum	64	4,82%
Siegfriedviertel	63	4,74%
Innenstadt	38	2,86%
Schuntersiedlung	37	2,79%
Rautheim	17	1,28%
Volkmarode	14	1,05%
Leiferde	4	0,30%

##### Bad Harzburg

	5	0,39%
<b>1.328</b>	<b>100,00%</b>	

Die Fluktuationsquote lag im Geschäftsjahr mit 155 gekündigten Wohnungen bei 11,7% (Vorjahr 12,0%). Dem standen 143 Neuvermietungen gegenüber, sodass die Leerstandsquote mit 97 leerstehenden Wohnungen per 31.12.2006 bei 7,3% lag. Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen für das Geschäftsjahr insgesamt rd. 359 TEUR.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung liegt die Leerstandsquote bei 5,9 %, das entspricht 79 leerstehenden Wohnungen bezogen auf eine Gesamtwohnungsanzahl von 1.328. Die Erhöhung der Gesamtwohnungsanzahl resultiert durch die Hinzurechnung der ehemaligen Büroräume der Verwaltung (3 Wohnungen) saldiert mit einer Bestandskorrektur (1 Wohnung).



#### Wohnungen nach Zimmeranzahl

1-Zimmer	67
2-Zimmer	355
3-Zimmer	725
4-Zimmer	171
5-Zimmer	6
> 5-Zimmer	4
	<b>1.328</b>

#### Wohnungen nach Wohnfläche

bis 30 qm	14
31 - 40 qm	28
41 - 50 qm	94
51 - 60 qm	223
61 - 70 qm	349
71 - 80 qm	388
81 - 90 qm	96
91 - 100 qm	108
größer 101 qm	28
	<b>1.328</b>

## Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Unsere erheblichen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sind Investitionen in die Zukunft des Wohnens. Nur wer als Vermieter in der Lage ist, dem neuen individuellen Anspruchs- und Nutzerverhalten der Kunden mit adäquaten Angeboten zu genügen, wird auch zukünftig in einem durch Angebotsüberhänge gekennzeichneten Markt erfolgreich agieren können. Insgesamt 3.157 TEuro haben wir im Geschäftsjahr 2006 in die Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser, Wohnungen und das Wohnumfeld investiert. Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 1.181 TEUR waren aktivierungspflichtige Fassadenvollwärmeschutzmaßnahmen zur nachhaltigen Energieeinsparung in Verbindung mit Dacherneuerungen und zusätzlicher Geschossdecken- und Kellerwärmedämmungen und dem teilweisen Austausch von Heizungsanlagen in unseren Wohnanlagen Gudrunstraße 46, 48 / Bienroder Weg 47, Langer Kamp 20 – 22 und Hans-Sommer-Straße 75, 76. Diese Maßnahmen wurden mit KfW-Fördermitteln im Rahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung durchgeführt.



Darüber hinaus wurden 1.976 TEUR für die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Diese Aufwendungen betrafen Fassaden- und Balkonsanierungsarbeiten mit rd. 515 TEUR, Dacharbeiten mit rd. 100 TEUR und laufende Instandhaltungsarbeiten mit rd. 305 TEUR. Mit insgesamt rd. 1.056 TEUR nahm die Wohnungsmodernisierung (Badzimmer, Küche, Elt-Erweiterung und Fußbodenbelagserneuerung) den größten Posten der Instandhaltungskosten ein.

Bezogen auf die Gesamtquadratmeter Wohnfläche investierte die Genossenschaft damit je qm Wohnfläche im Geschäftsjahr 34,41 Euro.

Der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde in der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2006 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

In den Aufsichtsrat wurden erneut die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Magdalene Müller sowie Herr Rolf-Dieter Meyer gewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Gunther Streifthau gewählt. In der konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Herrn Hartmut Awe zu seinem Vorsitzenden.

Der langjährige Vorsitzende unseres Aufsichtsrats, Herr Manfred Bergstedt, wurde vom Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Juli 2006 als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt. Er löste damit Herrn Manfred Diebel ab, der zum 30. Juni 2006 in den Ruhestand getreten ist.

Im Jahr 2007 scheidet turnusmäßig Herr Hartmut Awe aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist möglich.

Um den Anforderungen einer modernen Genossenschaft gerecht zu werden, wurde die Organisation neu ausgerichtet. Unser Ziel ist es, zukünftig dienstleistungsorientierter zu handeln, sowie die Außendarstellung und die Erreichbarkeit für die bestehenden und potenziellen Mieter zu verbessern. Nachdem wir uns im vergangenen Jahr von einer langjährigen Mitarbeiterin getrennt haben, wurde das Personal um zwei qualifizierte Kolleginnen erweitert.

The screenshot shows the website for Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG (VWG). At the top, there is a header with a family photo and the VWG logo. Below the header is a navigation menu with the following items: **Objekt der Woche**, **Über uns**, **Vermietung**, **Downloadbereich**, **Service**, **Fortfall**, **Impressum**, **Einleben**, **Beitrag**, **Genossenschaft**, **Organe**, and **Mitgliedschaft**. The main content area is titled "Über uns" and contains the following text: "Willkommen auf der Internetseite der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig. Mit unserer mehr als 80-jährigen Erfahrung und einem Bestand von rund 1.300 Wohnungen sind wir auch für Sie ein kompetenter Partner, wenn es um Ihr neues Zuhause geht. Nutzen Sie die Vorteile einer Wohnungsgenossenschaft, wie zum Beispiel ein lebenslanges Wohnrecht, günstige, stabile Mieten, hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsstandards sowie Reparatordienste durch unseren eigenen Regiebetrieb. Unsere Wohnungen befinden sich in fast allen Stadtteilen von Braunschweig. Für die Anmietung einer Wohnung ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erforderlich. Wir sind Mitglied im Ring der Wohnungsgenossenschaften."

[www.vwg-braunschweig.de](http://www.vwg-braunschweig.de)

Seit Dezember 2006 online!  
Unsere neue Internetseite  
mit täglich aktualisierten  
Wohnungsangeboten.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2006 und 2005 anhand einer Strukturbilanz wie folgt dar:

	31.12.2006		31.12.2005	
	TEuro	%	TEuro	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	0,04%	0	0,00%
Sachanlagen	21.953	90,73%	21.196	91,45%
Umlaufvermögen				
kurzfristig	2.233	9,23%	1.982	8,55%
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,00%	0	0,00%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>24.197</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.178</b>	<b>100,00%</b>
Eigenkapital	10.368	42,84%	10.351	44,66%
Rückstellungen				
lang- und mittelfristig	484	2,00%	451	1,94%
kurzfristig	40	0,17%	100	0,43%
Verbindlichkeiten				
lang- und mittelfristig	9.964	41,18%	9.034	38,98%
kurzfristig	3.341	13,81%	3.242	13,99%
<b>Gesamtkapital</b>	<b>24.197</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.178</b>	<b>100,00%</b>
Reinvermögen zum Jahresanfang	10.351		10.264	
Reinvermögen zum Jahresende	10.367		10.351	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>16</b>	<b>0,15%</b>	<b>87</b>	<b>0,85%</b>

Das Gesamtvermögen der VWG stieg gegenüber dem Vorjahr um 1.019 TEUR. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen darauf. Gegenläufig hat sich der Anstieg des Umlaufvermögens (kurzfristige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel) ausgewirkt. Im Verhältnis zum Gesamtvermögen beläuft sich das Anlagevermögen auf 90,73 % (Anlagenintensität).

Die Eigenkapitalquote sank im Vergleich zum Vorjahr auf 42,85 % des Gesamtvermögens.

Stichtag	Bilanzsumme TEuro	Eigenkapital TEuro	-quote %
31.12.2006	24.197	10.367	42,85
31.12.2005	23.178	10.351	44,66
31.12.2004	23.188	10.264	44,27
31.12.2003	23.257	10.118	43,51
31.12.2002	23.489	9.775	41,61
31.12.2001	24.152	9.746	40,35

## Finanzlage

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 298,0 TEUR zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung:

	2006 TEuro	2005 TEuro
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>62,0</b>	<b>130,8</b>
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	470,8	424,8
Mehrabreibungen auf Mietforderungen	0,0	221,8
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	24,4	-24,0
<b>Cashflow</b>	<b>557,2</b>	<b>753,4</b>
Veränderungen der übrigen Aktiva	45,4	-313,7
Veränderungen der übrigen Passiva	-19,8	465,6
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>582,8</b>	<b>905,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.237,0	-400,1
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.237,0</b>	<b>-400,1</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	8,0	9,8
Valutierungen von Darlehen	1.530,0	0,0
Tilgungen von Darlehen	-531,8	-538,8
Dividenden	-54,0	-53,5
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>952,2</b>	<b>-582,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>298,0</b>	<b>-77,3</b>
<b>Finanzmittelbestand am 01.01.</b>	<b>70,0</b>	<b>147,3</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>368,0</b>	<b>70,0</b>

## Ertragslage

	2006		2005		Veränderung
			TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	6.026,5	97,1	5.943,5	95,8	82,9
Bestandsveränderungen	20,9	0,3	203,4	3,3	-182,5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.047,4</b>	<b>97,4</b>	<b>6.146,9</b>	<b>99,1</b>	<b>-99,5</b>
Andere Erträge	159,5	2,6	55,6	0,9	103,9
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.206,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.202,5</b>	<b>100,0</b>	<b>4,4</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.843,9	61,9	4.052,0	65,3	-208,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	454,4	7,3	451,0	7,3	3,5
Personalaufwand	661,0	10,6	534,2	8,6	126,7
Planmäßige Abschreibungen	470,8	7,6	424,8	6,8	46,0
Sonstige Steuern	220,6	3,6	226,8	3,7	-6,2
Andere Sachaufwendungen	518,3	8,4	542,8	8,8	-24,5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.169,0</b>	<b>94,2</b>	<b>6.231,7</b>	<b>100,5</b>	<b>-62,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>37,9</b>	<b>0,6</b>	<b>-29,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>67,0</b>
Finanzerträge	0,7	0,0	2,9	0,0	-2,2
Finanzaufwendungen	11,2	0,2	3,1	0,0	8,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-10,4</b>
Neutrale Erträge	38,6	0,6	184,2	3,0	-145,6
Neutrale Aufwendungen	0,2	0,7	2,0	0,0	-1,8
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>38,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>182,2</b>	<b>2,9</b>	<b>-143,8</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>65,8</b>	<b>0,4</b>	<b>152,9</b>	<b>2,5</b>	<b>-87,1</b>
Ertragsteuern	3,8	0,1	22,1	0,4	-18,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>62,0</b>	<b>0,3</b>	<b>130,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-68,8</b>



## Mitglieder

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2006 insgesamt 3.253 Mitglieder mit 4.819 Anteilen. 132 Mitglieder mit 223 Anteilen haben im Geschäftsjahr ihre Mitgliedschaft gekündigt bzw. ihr Guthaben übertragen. Um weitere 47 Mitglieder mit 65 Anteilen verringerte sich der Bestand durch Tod. Diesen Abgängen stehen 164 Beitritte mit 247 Anteilen gegenüber. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen TEUR 1.362 (Vorjahr: TEUR 1.376).

## Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die demographischen Veränderungen und die zunehmende Wohnungswechselbereitschaft werden den Wettbewerb um Mieter weiter verschärfen. Durch den ausgeprägten Mietermarkt in Braunschweig ist die Genossenschaft gefordert das Angebot an Wohnraum konkurrenzfähig zu halten. Die weiter steigenden Ansprüche an Wohnungsausstattung und Wohnumfeld andererseits beinhalten Risiken für die Bestandsbewirtschaftung. Die Genossenschaft und deren Personal ist zunehmend gefordert, zum einen die finanziell erforderlichen Mittel dazu zu erwirtschaften und zum anderen durch dienstleistungsorientierte Arbeitsprozesse zu handeln.

Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein von der Genossenschaft beauftragtes Sollkonzept eines Risikomanagementsystems fertiggestellt. Es ist Grundlage dafür, unsere betriebswirtschaftlichen Prozesse Schritt für Schritt zu optimieren.

Durch die überwiegend attraktiven Standorte unserer Genossenschaftswohnungen gepaart mit den im letzten Jahr in Angriff genommenen Aktivitäten sehen wir für die VWG die gute Chance, dem marktbedingten Leerstandrisiko positiv entgegenzuwirken.

Den Unternehmensbestand gefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

## Finanzinstrumente

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

## Ausblick

Für 2007 plant die Genossenschaft wiederum Modernisierungen im Rahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung als Maßnahmenpakete durchzuführen. Die erforderlichen Finanzierungsmittel dazu sind von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bewilligt.

Neben den Anstrengungen, unseren Haus- und Wohnungsbestand auf ein technisch wettbewerbsfähiges Niveau zu bringen, wird die Stärkung der Innenfinanzierungskraft eine wichtige Aufgabe für 2007 sein. Dazu ist eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Nutzungsgebühren zwingend erforderlich. Die zum Jahresende hohe Leerstandsquote und die damit einhergehenden Erlösschmälerungen gilt es zu reduzieren.

Die Änderungen in der Büroorganisation, im Personalbestand und Arbeitsprozessen, die wir in 2006 durchgeführt haben, werden im kommenden Geschäftsjahr zur Auswirkung kommen. Die Erkenntnisse daraus werden uns die Chancen der Zukunft aufzeigen.

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich auf Grundlage unserer Wirtschaftsplanung in den kommenden zwei Jahren positiver als das vergangene Geschäftsjahr entwickeln. Ausschlaggebend dafür wird sein, dass die Umsatzerlöse steigen und Aufwendungen, die in 2006 durch die grundlegenden Umstrukturierungen getätigt wurden, in den kommenden Jahren nicht anfallen werden.


## Schlusswort

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VWG, bei den Hauswarten und den Mieterarbeitsgruppen für ihr hohes Engagement im Jahr 2006.

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

Braunschweig, den 6. Juni 2007

Der Vorstand



Stegen



Bergstedt





**Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG, Braunschweig**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2006**

**Aktivseite**

	Euro	zum 31.12.2006 Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b><u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>		<b>9.076,00</b>	1,00
<b><u>II. Sachanlagen</u></b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.486.100,47		20.757.605,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	136.151,28		145.373,16
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.744,00	<b>21.953.167,54</b>	12.886,00
		<b>21.962.243,54</b>	21.196.037,81
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b><u>I. Andere Vorräte</u></b>			
1. Unfertige Leistungen	1.654.572,49		1.633.640,69
2. Andere Vorräte	66.676,83	<b>1.721.249,32</b>	63.609,53
<b><u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>			
1. Forderungen aus Vermietung	127.910,14		48.337,14
2. Sonstige Vermögensgegenstände	15.888,91	<b>143.799,05</b>	166.040,00
<b><u>III. Flüssige Mittel</u></b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben		<b>367.955,96</b>	69.972,71
Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.233.004,33</b>	1.981.600,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>1.517,94</b>	309,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.196.765,81</b>	23.177.947,79

**Passivseite**

	Euro	zum 31.12.2006 Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b><u>I. Geschäftsguthaben</u></b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.100,06		49.812,59
2. der verbleibenden Mitglieder	1.362.206,33		1.375.633,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.674,06		1.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 109.386,87 (Vorjahr: € 107.183,55)		<b>1.434.980,45</b>	
<b><u>II. Ergebnisrücklagen</u></b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.167.000,00		1.160.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 7.000,00 (Vorjahr: € 20.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.440.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 51.000,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.270.455,61		4.264.644,26
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 5.811,35 (Vorjahr: € 37.898,20)		<b>8.877.455,61</b>	
<b><u>III. Bilanzgewinn</u></b>			
1. Jahresüberschuss	61.954,93		130.808,42
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-7.000,00	<b>54.954,93</b>	-71.000,00
		<b>10.367.390,99</b>	10.351.448,79
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	484.316,00		450.762,00
2. Sonstige Rückstellungen	40.330,00	<b>524.646,00</b>	99.535,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.785.529,69		3.992.923,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.864.538,41		5.673.510,49
3. Erhaltene Anzahlungen	1.835.606,64		1.735.045,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.627,66		277.198,22
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.257,38		502.345,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten	120.169,04		95.178,99
davon aus Steuern: € 27.649,51 (Vorjahr: € 7.379,44)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.170,27 (Vorjahr: € 9.525,07)		<b>13.304.728,82</b>	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>24.196.765,81</b>	23.177.947,79





## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG, Braunschweig

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.015.014,24		5.936.132,32
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.460,87		26.217,90
		<b>6.026.475,11</b>	<b>5.962.350,22</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>20.931,80</b>	203.388,27
<b>3. Aktivierte eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>		<b>82.871,85</b>	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>115.190,55</b>	220.961,34
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>3.843.949,03</b>	4.052.028,27
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>2.401.520,28</b>	2.334.671,56
<b>7. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	478.374,48		423.976,43
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	182.599,98		110.270,78
(davon für Altersversorgung: 87.860,90 €) (Vorjahr: 25.899,26 €)		<b>660.974,46</b>	<b>534.247,21</b>
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>		<b>470.834,54</b>	424.798,41
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>518.535,77</b>	544.805,97
		<b>751.175,51</b>	830.819,97
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>686,60</b>	2.901,12
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>465.568,41</b>	454.052,88
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>286.293,70</b>	379.668,21
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>3.763,04</b>	22.106,65
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>220.575,73</b>	226.753,14
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>61.954,93</b>	130.808,42
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>-7.000,00</b>	-71.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>54.954,93</b>	59.808,42

## Anhang für das Geschäftsjahr 2006

### A. Allgemeine Angaben

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren. Nachträglich anfallende Modernisierungskosten werden entsprechend der Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei bereits voll abgeschriebenen Altbauten wird bei Modernisierungen die Restnutzungsdauer um maximal 30 Jahre erweitert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten (Garagen) werden mit 3 % linear abgeschrieben.

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

Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

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

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden nach § 6 a EStG auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G mit einem Rechnungszinsfuß von 6 % gebildet.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

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

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagengitter dargestellt (vgl. Anlage I Seite 28).

In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind € 1.654.572,49 (Vorjahr € 1.633.640,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	EUR
Prüfungskosten 2006	20.000,00
Urlaubsansprüche	9.330,00
Interne Jahresabschlusskosten 2006	5.000,00
Steuerberatungskosten 2006	3.000,00
Berufsgenossenschaft	3.000,00



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

In den Verbindlichkeiten sind aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 103.035,94 (Vorjahr: € 101.797,75) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem beigefügten Rücklagenspiegel (vgl. Anlage II Seite 28).

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (vgl. Anlage III Seite 28).

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

	2006 EUR
<u>Periodenfremde Erträge:</u>	
vereinnahmte Guthaben und Herabsetzung der Wertberichtigungen	10.675,71
Erträge aus früheren Jahren	8.825,02
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	<u>19.080,90</u>
	<u><u>38.581,63</u></u>
<u>Periodenfremde Aufwendungen:</u>	
Abschreibungen auf Forderungen	107.712,50 €
Aufwendungen für frühere Jahre	<u>297,58 €</u>
	<u><u>108.010,08 €</u></u>

## D. Sonstige Angaben

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Die Zahl der Mitglieder entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Stand am 01.01.2006	3.268
Zugänge	164
Abgänge	<u>179</u>
Stand am 31.12.2006	<u><u>3.253</u></u>

EUR

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im Geschäftsjahr einen Abgang von: 13.427,19

Die Haftsummen haben im Geschäftsjahr einen Abgang von: 9.300,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 2.016.860,00

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

### Mitglieder des Vorstandes:

Martin Stegen, Betriebswirt	hauptamtlich
Manfred Diebel, Postamtsrat i.R.	nebenamtlich (bis 30.06.2006)
Manfred Bergstedt, Fernmeldeoberamtsrat i.R.	nebenamtlich (seit 01.07.2006)

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Bergstedt, Fernmeldeoberamtsrat i.R.	Vorsitzender (ausgeschieden am 26.06.2006)
Hartmut Awe, Städt. Direktor i.R.	Vorsitzender (seit 26.06.2006)
Magdalene Müller, Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Georg Tobias, Techn. Fernmeldeoberamtsrat	
Rolf-Dieter Meyer, Polizeioberkommissar	
Eva Stassek, 2. Bevollmächtigte der IG-Metall	
Gunther Streifthau, Geschäftsführer	(seit 26.06.2006)

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

	2006 EUR
Mitglieder des Vorstandes	0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00

## E. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

	EUR
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	61.954,93
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	7.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	54.954,93
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2006	54.731,89
Einstellung in freie Rücklagen	223,04

Braunschweig, den 6. Juni 2007

Der Vorstand

  
Stegen

  
Bergstedt



## Anlage I

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge Euro	Abgänge --- des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen --- Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12. des Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.134,50	11.329,89	0,00	0,00	14.388,39	9.076,00	1,00	2.254,89
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	37.275.203,76	1.180.512,35	0,00	0,00	16.969.615,64	21.486.100,47	20.757.605,86	452.017,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	268.551,52	136.151,28	145.373,16	9.221,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	0,00	0,00	280.171,79	280.171,79	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.151,44	45.198,03	1.116,70	0,00	112.488,77	50.744,00	12.886,00	7.340,03
Sachanlagen insgesamt	38.079.229,79	1.225.710,38	1.116,70	0,00	17.350.655,93	21.953.167,54	21.196.036,81	468.579,65
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>38.091.364,29</b>	<b>1.237.040,27</b>	<b>1.116,70</b>	<b>0,00</b>	<b>17.365.044,32</b>	<b>21.962.243,54</b>	<b>21.196.037,81</b>	<b>470.834,54</b>

## Anlage II

### Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01.		Einstellungen aus dem Bilanzgewinn		Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		Entnahmen für		Stand am 31.12.	
	2006 Euro	2005 Euro	2006 Euro	2005 Euro	2006 Euro	2005 Euro	2006 Euro	2005 Euro	2006 Euro	2005 Euro
1. Gesetzliche Rücklage	1.160.000,00	1.140.000,00	0,00	0,00	7.000,00	20.000,00	0,00	0,00	1.167.000,00	1.160.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00	3.389.000,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00	0,00	0,00	3.440.000,00	3.440.000,00
3. Andere Ergebnissrücklagen	4.264.644,26	4.226.746,06	5.811,35	37.898,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.270.455,61	4.264.644,26
	<b>8.864.644,26</b>	<b>8.755.746,06</b>	<b>5.811,35</b>	<b>37.898,20</b>	<b>7.000,00</b>	<b>71.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.877.455,61</b>	<b>8.864.644,26</b>

## Anlage III

### Verbindlichkeitspiegel

Bilanzposten	Gesamtbetrag am 31.12. des		davon mit einer Restlaufzeit von						davon gesichert Euro	Art der Sicherung
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahres Euro	Vorjahres Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.785.529,69	3.992.923,38	252.523,99	241.871,06	1.075.453,35	967.104,82	3.457.552,35	2.783.947,50	4.785.529,69	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.864.538,41	5.673.510,49	433.980,98	400.579,26	1.317.347,71	1.277.696,40	4.113.209,72	3.995.234,83	5.860.079,93	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	1.835.606,64	1.735.045,36	1.835.606,64	1.735.045,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.627,66	277.198,22	195.627,66	277.198,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	503.257,38	502.345,45	503.257,38	502.345,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	120.169,04	95.178,99	120.169,04	85.252,51	0,00	9.926,48	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.304.728,82</b>	<b>12.276.201,89</b>	<b>3.341.165,69</b>	<b>3.242.291,86</b>	<b>2.392.801,06</b>	<b>2.254.727,70</b>	<b>7.570.762,07</b>	<b>6.779.182,33</b>	<b>10.645.609,62</b>	

GPR = Grundpfandrecht

# Impressum

## **Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG**

Wolfenbütteler Straße 4  
38102 Braunschweig

## **Kontakt**

Telefon 0531.129898-0

Telefax 0531.129898-50

Email [mail@vwg-braunschweig.de](mailto:mail@vwg-braunschweig.de)

## **Konzept / Gestaltung, Text, Fotos**

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Dieser Geschäftsbericht kann unter  
[www.vwg-braunschweig.de](http://www.vwg-braunschweig.de) im **Downloadbereich - Geschäftsberichte**  
als pdf-Dokument heruntergeladen werden.