



# Geschäftsbericht 2008



**VWVG**

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



## Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig

### 86. Geschäftsjahr



#### Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	6
Bericht des Aufsichtsrates	7
Lagebericht des Vorstandes	9
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	27
Anhang zum Jahresabschluss	28
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	33
Wohnungsbestandsliste	34
Impressum	35



# 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.

## Aufsichtsrat

### **Georg Tobias**

Techn. Fernmeldeoberamtsrat, Vorsitzender

### **Magdalene Müller**

Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende

### **Hartmut Awe**

Städt. Direktor i. R. ( † 25.04.2008 )

### **Rolf-Dieter Meyer**

Polizeioberkommissar, stellv. Schriftführer (Mandat ruhend seit 27.04.2009)

### **Eva Stassek**

2. Bevollmächtigte der IG-Metall

### **Gunther Streifthau**

Geschäftsführer, Schriftführer

## 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.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind vom Vorstand auch in diesem Geschäftsjahr wieder fortlaufend, zeitnah und umfangreich über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet worden.

Der Vorstand hat die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates auch in den Sitzungen der gebildeten Ausschüsse durch schriftliche und mündliche Berichte gut vorbereitet. Die Empfehlungen und Anregungen dieser Ausschüsse waren dann wieder Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 9 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende in 15 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zeitnah über die laufende Geschäftstätigkeit informiert. Weiterhin gab es eine ganze Reihe von Gesprächen und Telefonaten, auch mit unserem Rechtsanwalt, um die Angelegenheit des Schadensersatzes gegen das ehemalige Vorstandsmitglied Hanns-Michael Schilling vorzubereiten und zu begleiten.

Unsere Genossenschaft hat wegen der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt auch in diesem Berichtszeitraum keine Neubauten errichtet. Stattdessen wurden wieder erhebliche Mittel aufgewendet, um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an unserem Wohnungsbestand durchzuführen. Als ein erster Erfolg dieser Aufwendungen konnte der Leerstand deutlich verringert werden.

Es bleibt weiterhin ein besonderes Anliegen des Aufsichtsrates, auch in den kommenden Jahren gemeinsam mit dem Vorstand für einen guten Zustand unserer Wohnungen und für einen möglichst geringen Leerstand Sorge zu tragen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2007 und den Lagebericht für das Jahr 2007 geprüft und unter dem 17.06.2008 die Prüfungsbescheinigung erteilt.

So haben die Prüfungshandlungen des vdw ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben.

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

Der Aufsichtsrat stimmt dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2008 und der vorgesehenen Gewinnverteilung zu.

Braunschweig, den 4. Mai 2009

Der Aufsichtsrat

Georg Tobias  
Vorsitzender



### Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 Prozent höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen - zusammensetzten, legten um 6,1 Prozent zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 Prozent. Während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 Prozent), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 Prozent zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 Prozent eine sehr hohe Steigerung.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuersatzrate seit 14 Jahren (1994: plus 2,8 Prozent). Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

Die Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose“ (u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 Prozent aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 Prozent. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 Prozent an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 Prozent im Jahr 2009 aus.

### Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost: minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf

7,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 Prozent. In Ostdeutschland war sie auch 2008 mit 13,1 Prozent nach wie vor mehr als doppelt so groß wie in Westdeutschland mit 6,4 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Millionen, das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5 Prozent) als im Vorjahr.

## **Immobilienwirtschaft**

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 80 Milliarden Euro, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie von 47 Milliarden Euro.

## **Mieten und Nebenkosten**

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2008 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 Prozent lagen sie nur geringfügig höher als 2007 und 2006 mit 1,1 bzw. 1,0 Prozent. Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,6 Prozent lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 Prozent und auch weit über der Inflationsrate, die ebenfalls 2,7 Prozent betrug.

Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl und das Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 Prozent gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen. Bei der Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befinden. Sie waren insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen.

Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom mit einem Anstieg um 6,9 Prozent (wie im Vorjahr) gegeben. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2008 durchweg moderat ausgefallen: So haben sich die Kosten der Wasserversorgung um 0,9 Prozent (2007: 1,0 Prozent), der Abwasserentsorgung um 1,5 Prozent (2007: 1,1

Prozent) und für feste Brennstoffe um 2,9 Prozent (2007: 3,4 Prozent) verteuert. Die Gebühren für die Müllabfuhr sind sogar erstmals gesunken, und zwar um 0,5 Prozent (2007: plus 1,2 Prozent).

### **Entwicklung der Wohnflächen**

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 auf den neuen Höchststand von 41,9 Quadratmeter angestiegen. 2006 hatte sie bei 41,6 und 2005 bei 41,2 Quadratmetern gelegen. Der Anstieg hat sich damit auf 0,3 Quadratmeter verlangsamt, nachdem er in den Vorjahren noch bei durchschnittlich etwa einem halben Quadratmeter gelegen hatte. Damit hat sich die Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland nicht weiter fortgesetzt. Denn in Ostdeutschland hat sich die Wohnfläche nur um 0,1 Quadratmeter auf jetzt 39,0 Quadratmeter erhöht, in Westdeutschland ist sie dagegen um 0,4 Quadratmeter auf 42,6 Quadratmeter gestiegen.

### **Prognosen für den Wohnungsbau**

2008 wurden bundesweit nur noch rund 175.000 neue Wohnungen genehmigt. Vor acht Jahren waren es mit 350.000 noch doppelt so viele. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts vom Januar 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger. Das Institut geht für 2008 von insgesamt nicht einmal 200.000 Fertigstellungen aus.

### **Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Braunschweig**

Im Auftrag des vdw, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, hat die GEWOS, Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH im Rahmen einer Untersuchung zur Entwicklung der Wohnungsmärkte im Jahr 2020 auch für die Stadt Braunschweig einen Regionssteckbrief erstellt. Die Kernaussage ist die, dass derzeit (2007) ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht. Ein Rückgang der Haushalte (bis 2020 um ca. 3.500) bei gleichzeitigem Anstieg des Wohnungsbestandes führt bis zum Jahr 2020 zu einer Ausweitung des Angebotsüberhanges.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Durch Grundrissveränderungen und Balkonanbauten im Altstadtring 37 - 39 erhöhte sich die Gesamtwohnfläche der Genossenschaftswohnungen leicht auf 91.343,46 m<sup>2</sup> (Vorjahr 91.312,63 m<sup>2</sup>).

Im Geschäftsjahr 2008 haben 135 Nutzer ihre Wohnungen gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 10,2% (Vorjahr 11,1%). Demgegenüber standen 153 (Vorjahr 200) Neuvermietungen, sodass die Leerstandsquote mit 25 (Vorjahr 40) leerstehenden Wohnungen per 31.12.2008 bei 1,9% (Vorjahr 3,0%) lag. Ein-

Braunschweig	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	% Bestand
Östliches Ringgebiet	433	10	148	227	42	6		29.202,57	32,7%
Westliches Ringgebiet	340	36	77	206	21			22.398,13	25,6%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	18,4%
Heidberg/Melverode	68	4	9	51	4			4.628,92	5,1%
Waggum	64	2	14	38	10			4.253,71	4,8%
Siegfriedviertel	63		7	44	12			4.523,05	4,7%
Innenstadt	38		9	24	5			2.439,05	2,9%
Schuntersiedlung	37	6	14	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	1,1%
Leiferde	4						4	527,60	0,3%
Bad Harzburg	5			5				338,09	0,4%
<b>Gesamt</b>	<b>1.327</b>	<b>67</b>	<b>354</b>	<b>725</b>	<b>171</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>91.343,46</b>	<b>100,0%</b>
<b>% Bestand</b>	<b>100,0%</b>	5,0%	26,7%	54,6%	12,9%	0,5%	0,3%		
<b>Leerstand</b>	<b>25</b>	0	5	16	4	0	0	1.837,01	
	<b>1,9%</b>	0,0%	1,4%	2,2%	2,3%	0,0%	0,0%		
<b>WE mit Preisbindung</b>	<b>423</b>	25	108	182	101	3	4	31.073,62	
	<b>31,9%</b>	37,3%	30,5%	25,1%	59,1%	50,0%	100,0%		
<b>Kündigungen</b>	<b>135</b>	9	48	61	16	1	0		
	<b>10,2%</b>	13,4%	13,6%	8,4%	9,4%	16,7%	0,0%		
<b>Neuvermietungen</b>	<b>153</b>	10	50	72	19	1	1		
	<b>11,5%</b>	14,9%	14,1%	9,9%	11,1%	16,7%	25,0%		

hergehend mit der Reduzierung des Leerstandes sanken die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für das Geschäftsjahr auf insgesamt rd. 140 TEUR (Vorjahr rd. 252 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten haben zum einen durch die Vollausswirkung der Mietanpassung vom Dezember 2007 sowie die erfreuliche Entwicklung der Leerstandsquote mit insgesamt rd. 4.720 TEUR deutlich gegenüber dem Vorjahr (4.271 TEUR) verbessert.

Neben den Mietanpassungen bei Neuvermietungen und erfolgten Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr für insgesamt 128 Wohnungen mit Preisbindung eine Anpassung der Kostenmiete vorgenommen. Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2008 bei 4,37 EUR (Vorjahr 4,18 EUR).

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

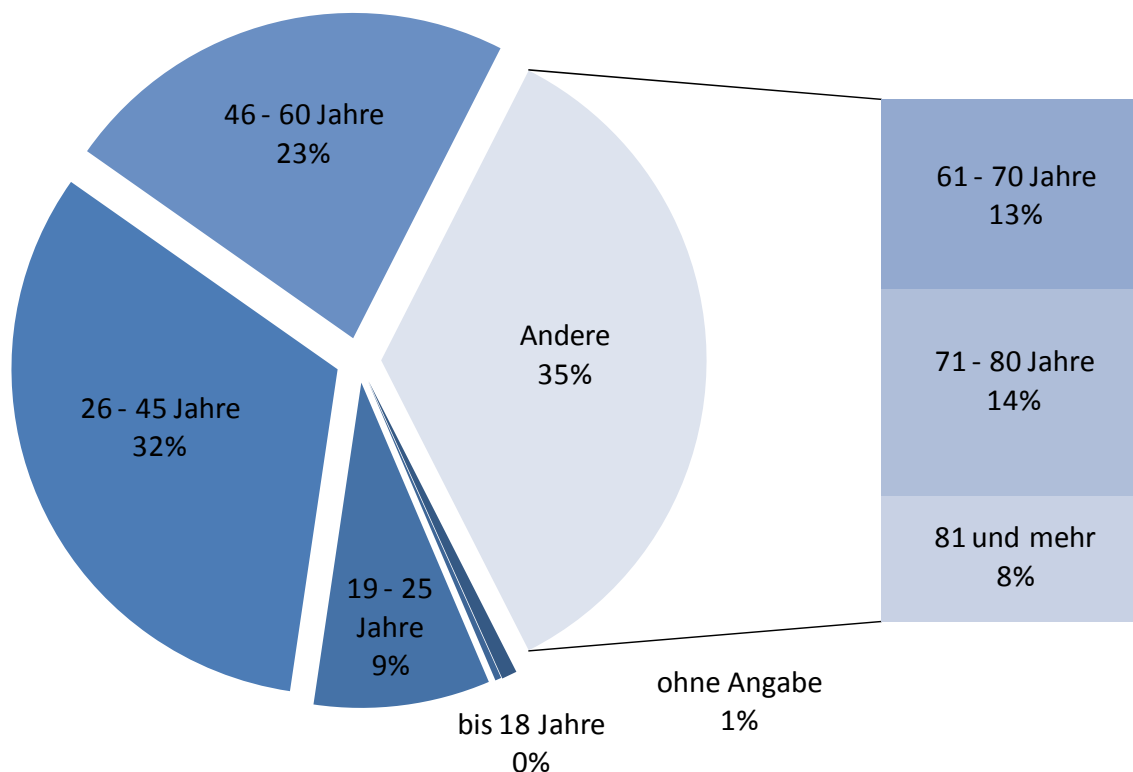
	Leerstand			Wohnungen		Kündigungen			Neuvermietungen		
	Anzahl	Quote %	länger 3 Mon.	mit Preisbindung		Anzahl	Quote %	Quote % Gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % Gesamt
	4	0,3%	1	56	12,9%	49	11,3%	3,7%	44	10,2%	3,3%
	14	1,1%	10	24	7,1%	43	12,6%	3,2%	69	20,3%	5,2%
	5	0,4%	2	244	100,0%	23	9,4%	1,7%	22	9,0%	1,7%
				0	0,0%	1	1,5%	0,1%	1	1,5%	0,1%
	1	0,1%		64	100,0%	11	17,2%	0,8%	8	12,5%	0,6%
	1	0,1%	1			4	6,3%	0,3%	3	4,8%	0,2%
						1	2,6%	0,1%	2	5,3%	0,2%
				16	43,2%	2	5,4%	0,2%	2	5,4%	0,2%
				10	71,4%	1	7,1%	0,1%	1	7,1%	0,1%
				4	100,0%				1	25,0%	0,1%
				5	100,0%						
	<b>25</b>	<b>1,9%</b>	<b>14</b>	<b>423</b>	<b>31,9%</b>	<b>135</b>		<b>10,2%</b>	<b>153</b>		<b>11,5%</b>

Der **Bewirtschaftungsbestand der VWG per 31.12.2008** stellt sich gegenüber dem Vorjahr unverändert dar.

Wohnhäuser	158
Wohnungen	1.327
m <sup>2</sup> Wohnfläche	91.343,46
Gewerbeobjekte	6
m <sup>2</sup> Nutzfläche	444,40
Garagen	343
PKW-Einstellplätze	185

Im März 2009 hat die VWG rückwirkend zum 01.01.2009 die Hausverwaltung für zwei Mehrfamilienhäuser (Kehrbeeke 2 und 3 in Braunschweig Querum) übernommen. Diese beiden Liegenschaften umfassen 7 Wohnungen mit insgesamt 490 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 Einstellplätzen.

Um die Altersstruktur der Mieter unserer Genossenschaft zu hinterfragen, haben wir die nötigen Daten mit Hilfe der EDV aufbereitet. Lediglich für weniger als ein Prozent der Mieter konnten keine Daten ermittelt werden. Demnach stellt sich die **Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2008** wie folgt dar:



Die Neuvermietungen unserer leerstehenden Wohnungen wurden, wie auch schon im vergangenen Jahr, fast ausschließlich mit Hilfe des Internets vorgenommen. Dabei bedient sich die Genossenschaft neben der eigenen Homepage der zwei größten Immobilienportale. Eine Auswertung der Zugriffsstatistiken ergab, dass Interessenten in 2008 mindestens 92.000 mal unsere Online-Exposés aufrufen und daraufhin mindestens 840 E-Mail-Anfragen gestellt wurden.

Zeitungsinserate werden nur noch bei Wohnungen vorgenommen, für die ein Belegungsrecht der Stadt Braunschweig besteht.

**IMMOBILIEN SCOUT24**  
 ImmobilienScout24.de - 11. Mai 2009  
 URL: http://www.immobilienscout24.de/43373256

**2-Zimmer Wohnung in Östliches Ringgebiet**  
 Scout-ID: 43373256  
 Anbieter-Objekt-Nr.: 039.0044  
 Uhlendorstraße 9  
 38102 Braunschweig Östliches Ringgebiet  
 Anbieter: Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG  
 Frau Leder  
 Wolfenbütteler Str. 4  
 38102 Braunschweig  
 Tel.: 0531 - 12 98 98-11  
 E-Mail: leder@vwg-braunschweig.de  
 Homepage: www.vwg-braunschweig.de/karte.php

**Sonstiges:**  
 Raufaser tapeziert und gestrichen  
**Wichtiges im Überblick:**  
 Zimmer: 2,00  
 Wohnfläche ca.: 60,84 m²  
 Kaltmiete: 301,16 EUR (zz)

**Weitere Daten:**  
 Etage: 2  
 Baujahr: 1930  
 Heizungstyp: Eigenheizung  
 Belegfrei ab: 01.07.2009  
 Nebenkosten: 87,00 EUR  
 Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 620

**immonet.de**  
 11.05.2009  
 Ihr Exposé - Druckansicht  
 Längeres Exposé | Kurzes Exposé | Drucken

Wohnung mieten in Braunschweig  
**2-Zimmer Wohnung in Östliches Ringgebiet**

**Daten auf einen Blick**  
 Miete zzgl. NK: 301,16 €  
 Kaution: 620,00 €

**Informationen zum Anbieter**  
**VWG**  
 Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG  
 Uhlendorstraße 9  
 38102 Braunschweig  
 Tel.: 0531/129898-11  
 Fax: 0531/129898-02  
 Internet: http://www.vwg-braunschweig.de  
 Ansprechpartnerin: Frau Leder

**Exposé 2-Zimmer-Wohnung**  
 039 0044  
 Uhlendorstraße 9  
 38102 Braunschweig  
 Östliches Ringgebiet

**Zusätzliche Informationen**  
 Exposé  
 Druckansicht  
 Favorit  
 Link  
 Beschreibung  
 Anfrageformular  
 Exposé löschen

**Etage:** 2,00  
**Wohnfläche:** 60,84 m²  
**Baujahr:** 1930  
**WBG-Kennzeichen:** none  
**File-Id:** 01.07.2009

**Nettokaltmiete:** 301,16 €  
**Beheizungskosten:** 87,00 €  
**Hausgeld:** 0,00 €  
**Wasserkosten:** 0,00 €  
**Versicherung:** 30,00 €

**Bei Anpreisung an:**  
 Frau Leder, Telefon 0531-129898-11  
 Web: www.vwg-braunschweig.de/lededer

Erstmalig haben wir im Januar 2009 eine Kundenzufriedenheitsanalyse durch ein unabhängiges Institut durchführen lassen, bei der 200 Mieter in einem Telefoninterview zu den Themen Freundlichkeit, Erreichbarkeit, Reaktionszeiten und Kompetenz des Vermieters befragt wurden. Die Ergebnisse der Analyse sind aus unserer Sicht zufriedenstellend, lassen aber einen Spielraum zum positiveren erkennen. Die Umstrukturierungen und Organisationsveränderungen der vergangenen drei Jahre haben ihren positiven Anteil dazu beigetragen. Zukünftig werden wir in regelmäßigen Abständen weitere Befragungen durchführen, da ihre Ergebnisse Grundlage für eine noch kundenorientiertere Ausrichtung sein werden.

## Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Der Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes wurde auch in 2008 unverändert höchste Priorität eingeräumt. In Zeiten eines Mietermarktes entscheidet neben der Lage und der Höhe des Mietzinses insbesondere die zeitgemäße Ausstattung einer Wohnung bzw. das Erscheinungsbild der Wohnanlage über Leerstand oder Vermietung.

Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 964 TEUR war die Rundumsanierung unserer in 1928 erbauten Wohnanlage im Altstadtring 37 - 39. Zur nachhaltigen Energieeinsparung und um gleichzeitig den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern, erhielt das Gebäude neben dem Fassadenvollwärmeschutz und den Keller- und Dachgeschossdämmungen neue Fenster, sowie ein Blockheizkraftwerk (BHKW).

Finanziert wurden diese energetischen Maßnahmen mit KfW-Fördermitteln im Rahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung. Weiterhin erhielt das Gebäude Balkone, die die Attraktivität der Wohnungen deutlich erhöht haben.

Nachdem wir im Geschäftsjahr 2007 verstärkt in die Wohnungsmodernisierungen investiert haben und somit auch Leerstand eindämmen konnten, wurden auch in 2008 in rd. 50 Wohnungen grundlegende Modernisierungen durchgeführt. Hierbei stand neben Badezimmermodernisierungen auch die Erneuerung der Elektroleitungen und der Bodenbeläge im Vordergrund.



Altstadtring 37- 39 vor der Sanierung



Altstadtring 37- 39 nach der Sanierung





Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 3.198 TEuro in den Wohnungsbestand investiert. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche investierte die Genossenschaft 35,01 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Aufteilung nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich wie folgt dar:

<b>Aktivierungspflichtige Herstellungskosten</b>	TEuro
Energetische Sanierung Altstadttring 37 - 39	861
Balkonanbau Altstadttring 37 - 39	103
	<b>964</b>
<b>Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (Erhaltungsaufwand)</b>	
<b>Großinstandhaltung</b>	
Fenstererneuerung	84
Fassadenarbeiten	59
Dacharbeiten	284
Balkonarbeiten	113
Pflasterarbeiten	123
Treppenhäuser	58
Heizungsarbeiten	233
	<b>954</b>
<b>Wohnungsmodernisierungen</b>	
Fliesenarbeiten	227
Heizung / Sanitär	241
Malerarbeiten	258
Elektroarbeiten	99
Bodenbeläge	83
	<b>908</b>
<b>Kleininstandhaltung</b>	<b>372</b>
	<b>2.234</b>
<b>Gesamtinvestition 2008</b>	<b>3.198</b>

## Mitgliederverwaltung

Am 31.12.2008 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.140 Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 4.736 Anteile.

Gekündigt haben 243 Mitglieder mit 389 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 125 Mitglieder mit 215 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen Beitritte von 242 Mitgliedern mit 431 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt TEUR 1.424 (Vorjahr: TEUR 1.440).

## Organisation und Personal

Der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde in der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2008 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt. Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Eva Stassek und Herr Georg Tobias wurden von der Mitgliederversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat berufen.

Im Jahr 2009 scheiden turnusmäßig Frau Magdalena Müller, Herr Rolf-Dieter Meyer sowie Herr Gunther Streifthau aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Magdalena Müller und Herr Gunther Streifthau stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2008 insgesamt 9 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der VWG beschäftigt - darunter 2 Teilzeitbeschäftigte.

Zum 1. August 2009 wird die VWG erstmalig eine Auszubildende für das Berufsbild Immobilienkauffrau einstellen.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2008 und 2007 wie folgt dar:

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung
	TEuro		TEuro		TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,01%	5	0,02%	-2
Sachanlagen	23.807	89,61%	23.450	91,76%	357
Umlaufvermögen					
kurzfristig	2.756	10,37%	2.100	8,22%	656
<b>Summe Aktiva</b>	<b>26.566</b>	<b>100,00%</b>	<b>25.555</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.011</b>
Eigenkapital	11.137	41,92%	10.452	40,90%	685
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	574	2,16%	456	1,78%	118
kurzfristig	62	0,23%	38	0,15%	24
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	11.581	43,59%	11.458	44,84%	123
kurzfristig	3.212	12,09%	3.151	12,33%	61
<b>Summe Passiva</b>	<b>26.566</b>	<b>100,00%</b>	<b>25.555</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.011</b>
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	10.452		10.367		
Reinvermögen					
zum Jahresende	11.137		10.452		
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>685</b>	<b>6,55%</b>	<b>85</b>	<b>0,82%</b>	

Das Gesamtvermögen der VWG stieg gegenüber dem Vorjahr um 1.011 TEuro. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den darauf entfallenen planmäßigen Abschreibungen sowie die Erhöhung des Umlaufvermögens (kurzfristige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel). Im Verhältnis zum Gesamtvermögen beläuft sich das Anlagevermögen auf 89,61 % (Anlagenintensität). Das Gesamtkapital der Genossenschaft veränderte sich im Wesentlichen beim Eigenkapital, das bedingt durch den Jahresüberschuss um 685 TEuro gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist. Die Erhöhung der Rückstellungen ergibt sich hauptsächlich durch die Herabsetzung des Rechnungszinses für die Berechnung des Pensionsverpflichtungen von im Vorjahr 6% auf nun 4%. Im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich eine Erhöhung durch die Valutierung der Finanzierungsmittel (KfW-Darlehen) saldiert um die planmäßigen Tilgungen. Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 41,9 % der Bilanzsumme.

## Finanz- und Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2008 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2008		2007		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse	6.820,4	95,9	6.042,4	91,7	778
Bestandsveränderungen	64,2	0,9	199,1	3,0	-135
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.884,6</b>	<b>96,8</b>	<b>6.241,5</b>	<b>94,7</b>	<b>643</b>
Andere Erträge	224,5	3,2	346,8	5,3	-122
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.109,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6.588,3</b>	<b>100,0</b>	<b>521</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.323,8	60,8	4.277,5	64,9	46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	441,0	6,2	465,6	7,1	-25
Personalaufwand	761,8	10,7	592,5	9,0	169
Planmäßige Abschreibungen	624,9	8,8	589,2	8,9	36
Sonstige Steuern	221,6	3,1	224,2	3,4	-3
Andere Sachaufwendungen	435,0	6,1	379,3	5,8	56
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.808,1</b>	<b>95,8</b>	<b>6.528,3</b>	<b>99,1</b>	<b>280</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>301,0</b>	<b>4,2</b>	<b>60,0</b>	<b>0,9</b>	<b>241</b>
Finanzerträge	0,8	0,0	0,6	0,0	0
Finanzaufwendungen	10,3	0,1	6,4	0,1	4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>-5,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4</b>
Neutrale Erträge	419,2	5,9	28,6	0,4	391
Neutrale Aufwendungen	0,4	0,0	4,0	0,1	-4
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>418,9</b>	<b>5,9</b>	<b>24,6</b>	<b>0,3</b>	<b>394</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>710,4</b>	<b>10,0</b>	<b>78,8</b>	<b>1,1</b>	<b>632</b>
Ertragsteuern	27,5	0,4	11,3	0,2	16
<b>Jahresergebnis</b>	<b>682,9</b>	<b>9,6</b>	<b>67,5</b>	<b>0,9</b>	<b>615</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Das Betriebsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr erhöht werden. Hauptgrund dafür ist die ganzjährige Auswirkung der in 2007 und Anfang 2008 durchgeführte Mieterhöhung bei gleichzeitig deutlich gesunkenen Erlösschmälerungen. Die Aufwendungen für die Betriebsleistungen stiegen hauptsächlich durch die Erhöhung der Rückstellung für Altersversorgung, bei gegenüber dem Vorjahr fast gleich hohen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.

Die VWG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen. Für die Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen (Modernisierungstätigkeit) wurden langfristige Fremdmittel in Höhe von 795 TEuro in Anspruch genommen. Diese werden mit 2 % jährlich getilgt.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2008 um 206 TEuro auf 221,7 TEuro zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	2008 TEuro	2007 TEuro
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>682,9</b>	<b>67,5</b>
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	624,9	589,2
Mehrabreibungen auf Mietforderungen	0,0	0,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	118,4	-28,6
<b>Cashflow</b>	<b>1.426,2</b>	<b>628,1</b>
Veränderungen der übrigen		
Aktiva	-450,4	-217,8
Passiva	94,4	-205,7
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.070,2</b>	<b>204,6</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-980,0	-2.081,8
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-980,0</b>	<b>-2.081,8</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	56,2	71,6
Valutierungen	669,2	2.093,2
Tilgungen	-555,5	-585,2
Dividenden	-54,2	-54,7
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>115,8</b>	<b>1.524,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>206,0</b>	<b>-352,3</b>
<b>Finanzmittelbestand am 01.01.</b>	<b>15,7</b>	<b>368,0</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>221,7</b>	<b>15,7</b>

## Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagement stützt sich bei der Bewertung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens auf aktualisierte fortgeschriebene Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Kapitalflussrechnungen über einen 10-Jahreszeitraum. Dabei bedient sich die Genossenschaft einem Planungsmodul, das von unserem Prüfungsverband entwickelt wurde. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie z.B. Sollmieten, Rückstandsentwicklung, Leerstand, Erlösschmälerungen, Investitionsbudgetüberwachung sowie Altersstatistiken erstellt und fortgeschrieben.

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 beinhalten Risiken für die Bestandsbewirtschaftung. Trotz der angespannten Marktverhältnisse erwarten wir weiterhin eine gute Vermietungssituation, da die überwiegende Anzahl unserer Wohnungsstandorte in attraktiven Stadtteilen Braunschweigs liegt.

Die Preisänderungsrisiken im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind begrenzt. Die Mieten sind auf Grundlage der Dauernutzungsverträge langfristig festgelegt. Aufgrund der regelmäßig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der relativ niedrigen Grundmieten in unserem Bestand ist künftig mit steigenden Mieterlösen zu rechnen. Somit sind weder aktuell noch mittel- und langfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten.

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus der Vermietung termingerecht erbracht werden. 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.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft belasten würden, gegenwärtig nicht erkennbar sind.

## 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

In den kommenden Jahren wird die VWG ihren seit 2006 eingeschlagenen geschäftspolitischen Kurs fortsetzen und auch für die Jahre 2009 und 2010 das hohe Niveau an Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen aufrecht erhalten. Konkret betrifft dies für 2009 u.a. die energetische Sanierung unserer Häuser Altstadttring 1 und 2 sowie den Alten Pippelweg 1a. 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 weitere Stärkung der Innenfinanzierungskraft eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre sein. Für 2010 ist wieder eine Anpassung der Nutzungsgebühr an den Braunschweiger Mietspiegel geplant.

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

Braunschweig, 4. Mai 2009

Der Vorstand

  
Stegen

  
Bergstedt

# Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA	Euro	31.12.2008 Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b><u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>		<b>2.876,00</b>	5.298,00
<b><u>II. Sachanlagen</u></b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.354.730,16		22.991.996,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	117.707,52		126.929,40
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.413,00	<b>23.807.022,47</b>	50.436,00
		<b>23.809.898,47</b>	23.454.831,37
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b><u>I. Andere Vorräte</u></b>			
1. Unfertige Leistungen	1.917.879,70		1.853.696,97
2. Andere Vorräte	52.415,00	<b>1.970.294,70</b>	67.275,90
<b><u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>			
1. Forderungen aus Vermietung	70.338,83		121.833,27
2. Sonstige Vermögensgegenstände	494.176,94	<b>564.515,77</b>	41.556,33
<b><u>III. Flüssige Mittel</u></b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben		<b>221.701,77</b>	15.668,46
Guthaben bei Kreditinstituten			
		<b>2.756.512,24</b>	2.100.030,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.566.410,71</b>	25.554.862,30



## PASSIVA

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.577,56		63.235,92
2. der verbleibenden Mitglieder	1.424.319,36		1.439.939,85
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	930,00		3.410,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 35.802,01 (2007: € 68.765,91)		<b>1.562.826,92</b>	

#### II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 69.000,00 (2007: € 7.000,00)	1.243.000,00		1.174.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2007: € 0,00)	3.440.000,00		3.440.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2007: € 0,00) davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 6.289,44 (2007: € 223,04)	4.276.968,09	<b>8.959.968,09</b>	4.270.678,65

#### III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	682.947,20		67.498,35
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-69.000,00	<b>613.947,20</b>	-7.000,00
		<b>11.136.742,21</b>	10.451.762,77

### B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	574.079,00		455.711,00
2. Sonstige Rückstellungen	61.890,00	<b>635.969,00</b>	37.510,00

### C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.079.107,24		6.619.880,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.192.710,96		5.538.173,63
3. Erhaltene Anzahlungen	2.104.547,87		2.059.554,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.438,88		72.158,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.527,69		239.827,52
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.109,83 (2007: € 383,92) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2007: 0,00)	103.366,86	<b>14.793.699,50</b>	80.283,24

### Bilanzsumme

	<b>26.566.410,71</b>	<b>25.554.862,30</b>
--	----------------------	----------------------



# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.798.172,68		6.034.287,92
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.263,85		8.136,22
		<b>6.820.436,53</b>	6.042.424,14
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>64.182,73</b>	199.124,48
<b>3. Aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>		<b>67.636,43</b>	121.432,66
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>576.151,53</b>	253.997,40
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>4.323.824,34</b>	4.277.504,43
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>3.204.582,88</b>	2.339.474,25
<b>7. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	488.863,34		464.054,78
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	272.916,18		128.402,31
(davon für Altersversorgung: 177.916,56 € )		<b>761.779,52</b>	592.457,09
(Vorjahr: 34.598,81 € )			
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>		<b>624.904,15</b>	589.190,19
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>435.345,59</b>	383.372,68
		<b>1.382.553,62</b>	774.454,29
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>784,25</b>	649,82
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>451.226,69</b>	472.040,48
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>932.111,18</b>	303.063,63
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>27.536,29</b>	11.321,96
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>221.627,69</b>	224.243,32
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>682.947,20</b>	67.498,35
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>-69.000,00</b>	-7.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>613.947,20</b>	60.498,35

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung des Jahresabschlusses richtet sich nach der Verordnung über die Formblätter von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987. 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren. Nachträglich angefallene Modernisierungskosten wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauererweiterung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten (Garagen) werden mit 3 % linear abgeschrieben. Bei Neuzugängen erfolgt die Abschreibung für Gebäude mit 2 %, für die Außenanlagen mit 10 % und für Garagen mit 4 % p.a. 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. Für die in 2008 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde erstmalig ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20 % abgeschrieben wird.

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 werden zum Nenn- bzw. Nominalbetrag bilanziert.

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ge-

mäß des Teilwertverfahrens unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von 4% (Vorjahr 6%) gebildet. Rechtsgrundlage sind die „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind in dem nachstehenden Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge --- des Geschäftsjahres Euro	Abgänge --- Euro	Umbuchungen --- Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12.2008 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	23.464,39	1.785,00	0,00	0,00	22.373,39	2.876,00	4.207,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.524.801,34	963.758,50	0,00	0,00	18.133.829,68	23.354.730,16	601.024,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	286.995,28	117.707,52	9.221,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	0,00	0,00	280.171,79	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.586,18	14.427,75	12.692,56	0,00	87.908,37	54.413,00	10.450,75
Sachanlagen insgesamt	41.350.262,11	978.186,25	12.692,56	0,00	18.508.733,33	23.807.022,47	620.697,15
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>41.373.726,50</b>	<b>979.971,25</b>	<b>12.692,56</b>	<b>0,00</b>	<b>18.531.106,72</b>	<b>23.809.898,47</b>	<b>624.904,15</b>

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 1.917.879,70 (Vorjahr € 1.853.696,97) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

	EUR
Prüfungskosten 2008	20.000,00
Urlaubsansprüche	7.390,00
Interne Jahresabschlusskosten 2008	5.000,00
Steuerberatungskosten 2007/2008	6.000,00
Berufsgenossenschaft	3.000,00
Sächliche Verwaltungskosten	20.500,00

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

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Rücklagenpiegel:

	Stand am	Einstellungen aus dem		Entnahmen für	Stand am
	01.01. 2008 (2007) Euro	Bilanzgewinn 2008 (2007) Euro	Jahresüberschuss 2008 (2007) Euro	2008 (2007) Euro	31.12. 2008 (2007) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	1.174.000,00 (1.167.000,00)	0,00 (0,00)	69.000,00 (7.000,00)	0,00 (0,00)	1.243.000,00 (1.174.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	3.440.000,00 (3.440.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.440.000,00 (3.440.000,00)
Andere Ergebnismrücklagen (Vorjahr)	4.270.678,65 (4.270.455,61)	6.289,44 (223,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.276.968,09 (4.270.678,65)
<b>Rücklagen Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>8.884.678,65 (8.877.455,61)</b>	<b>6.289,44 (223,04)</b>	<b>69.000,00 (7.000,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>8.959.968,09 (8.884.678,65)</b>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro		
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	<b>7.079.107,24</b> (6.812.277,22)	278.085,66 (350.420,99)	1.542.781,81 (1.542.781,81)	5.258.239,77 (4.919.074,42)	7.066.830,70 (8.380.447,36)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	<b>5.192.710,96</b> (5.538.173,63)	418.584,94 (356.708,90)	830.651,63 (1.193.715,04)	3.943.474,39 (3.987.749,69)	5.112.062,49 (5.429.952,95)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	<b>2.104.547,87</b> (2.059.554,79)	2.104.547,87 (2.059.554,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	<b>92.438,88</b> (72.158,52)	92.438,88 (72.158,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	<b>221.527,69</b> (239.827,52)	215.314,40 (232.562,62)	6.213,29 (7.264,90)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	<b>103.366,86</b> (80.283,24)	103.366,86 (80.283,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>14.793.699,50</b> (14.802.274,92)	<b>3.212.338,61</b> (3.151.689,06)	<b>2.379.646,73</b> (2.743.761,75)	<b>9.201.714,16</b> (8.906.824,11)	<b>12.178.893,19</b> (13.810.400,31)	

GPR = Grundpfandrecht

In den Verbindlichkeiten sind aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 90.408,77 (Vorjahr: € 114.005,41) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	2008	2007
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	278.085,66	350.420,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.584,94	356.708,90
Erhaltene Anzahlungen	2.104.547,87	2.059.554,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.438,88	72.158,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.314,40	232.562,62
Sonstige Verbindlichkeiten	103.366,86	80.283,24
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.212.338,61</b>	<b>3.151.689,06</b>

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

	2008
	Euro
<u>Periodenfremde Erträge:</u>	
vereinnahmte Guthaben und Herabsetzung der Wertberichtigungen	24.058,85
Erträge aus früheren Jahren	748,48
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.915,06
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben	4.187,44
Erträge aus der Ausbuchung von Vblk. ggü. Mitgliedern	7.897,26
Erträge aus Teilschulderlass (KfW-Darlehen)	407.687,59
	<b>447.494,68</b>
<u>Periodenfremde Aufwendungen:</u>	
Abschreibungen auf Forderungen	113.101,75
Aufwendungen für frühere Jahre	354,04
	<b>113.455,79</b>

## 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	4	3
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	1	-

Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

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

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2008	3.266	4.909
Zugänge	242	431
Abgänge	368	604
Stand am 31.12.2008	3.140	4.736

EUR

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im Geschäftsjahr einen Abgang von: 15.620,49

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

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 Bergstedt	Fernmeldeoberamtsrat i.R.	nebenamtlich

#### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Georg Tobias	Techn. Fernmeldeoberamtsrat	Vorsitzender
Magdalene Müller	Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Rolf-Dieter Meyer	Polizeioberkommissar (Mandat ruhend seit 27.04.2009)	
Eva Stassek	2. Bevollmächtigte der IG-Metall	
Gunther Streifthau	Geschäftsführer	
Hartmut Awe	Städt. Direktor i.R. ( † 25.04.2008 )	

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern.



## E. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

	EUR
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	682.947,20
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	69.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	613.947,20
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2008	57.448,56
Einstellung in freie Rücklagen	556.498,64

Braunschweig, 4. Mai 2009

Der Vorstand

  
Stegen

  
Bergstedt

# Wohnungsbestand zum 31.12.2008

Ortslage	Straße	Nr:	WE	qm/Wfl.
<b>Braunschweig</b>				
<b>Östliches Ringgebiet</b>	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b , 38, 39, 40	92	6.711,54
	Bültenweg	20, 21, 22	13	900,00
	Hans-Sommer-Straße	75, 76, 77, 78	50	4.473,08
	Heinrich-Heine-Straße	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	112	7.258,53
	Hochstraße	4	3	146,05
	Howaldtstraße	14	6	378,03
	Kastanienallee	1	12	559,00
	Langer Kamp	20, 21, 22, 20a	33	2.279,55
	Uhlandstraße	9, 10, 11, 12, 13, 13a	68	3.603,79
	Wabestraße	25A	9	700,33
	Wachholtzstraße	5, 7, 9, 12	35	2.192,67
<b>Westliches Ringgebiet</b>	Alter Pippelweg	1A	8	572,89
	Altstadtring	1, 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 37, 38, 39	100	7.224,48
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.884,40
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5A	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	660,04
	Münstedter Straße	15a	9	470,79
	Schölkestraße	1, 1a, 20	19	1.245,33
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.517,88
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.022,44
<b>Weststadt</b>	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
	Steверweg	5, 7, 9, 11, 11, 13, 15	75	4.868,89
	Volmestraße	6, 8, 10	24	2.111,36
<b>Heidberg/Melverode</b>	Gerastraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	52	3.577,08
	Oelsstraße	1, 2	16	1.051,84
<b>Waggum</b>	Bechtsbütteler Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	64	4.253,71
<b>Siegfriedviertel</b>	Bienroder Weg	47	7	599,64
	Bültenweg	32, 33, 34, 32a, 34a	42	2.824,46
	Gudrunstraße	46, 47, 48	14	1.098,95
<b>Innenstadt</b>	Beckenwerker Straße	41, 42	12	760,40
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.160,93
	Wolfenbütteler Straße	66	8	517,72
<b>Schuntersiedlung</b>	Bienroder Weg	66, 67	37	2.674,56
<b>Rautheim</b>	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
<b>Volkmarode</b>	Im Remenfeld	25, 25a	10	644,34
	Schwabenstraße	11	4	205,93
	Leiferde Burg	30, 31, 32, 33	4	527,60
<b>Bad Harzburg</b>	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			<b>1.327</b>	<b>91.343,46</b>

# Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG  
Wolfenbütteler Straße 4  
38102 Braunschweig

## Kontakt

Telefon 0531-129898-0  
Telefax 0531-129898-50  
E-Mail [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.



**Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG**

Wolfenbütteler Straße 4  
38102 Braunschweig

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

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



**VWVG**

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG