



# Geschäftsbericht 2009



**VWVG**

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



## Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig

### 87. 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

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



# Rechtsverhältnisse

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



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

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

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

## Aufsichtsrat

### **Georg Tobias**

Techn. Fernmeldeoberamtsrat, Vorsitzender

### **Magdalene Müller**

Rechtsanwältin, stellv. Vorsitzende

### **Bettina Woike**

Dipl. Verwaltungsfachwirtin (FH) (seit 17.06.2009)

### **Gunther Streifthau**

Geschäftsführer, Schriftführer

### **Eva Stassek**

2. Bevollmächtigte der IG-Metall, stellv. Schriftführerin

### **Rolf-Dieter Meyer**

Polizeioberkommissar (bis 17.06.2009)

## 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 wurden vom Vorstand auch in diesem Geschäftsjahr wieder fortlaufend, zeitnah und umfangreich über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

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 aus der Ausschussarbeit waren dann wiederum Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 10 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Des Weiteren wurde der Aufsichtsratsvorsitzende in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wieder zeitnah über die laufende Geschäftstätigkeit unterrichtet.

Die gegenwärtigen Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben unsere Genossenschaft nicht so hart getroffen. Der Leerstand und verbunden damit die Mietausfälle konnten gegenüber 2008 noch einmal deutlich reduziert werden. Das ist in erster Linie darauf zurück zu führen, dass wieder erhebliche Mittel in die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an unserem Wohnungsbestand investiert wurden.

Die Errichtung von Neubauten wird auch mittelfristig von uns nicht ins Auge gefasst.

Der Aufsichtsrat wird sich auch in den kommenden Jahren weiter gemeinsam mit dem Vorstand für einen guten Zustand unserer Wohnungen und für einen möglichst geringen Leerstand einsetzen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Lagebericht für das Jahr 2008 geprüft und mit Datum vom 31.07.2009 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt. So haben die Prüfungshandlungen des vdw auch für dieses Jahr wieder ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben.

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

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

Der Aufsichtsrat stimmt dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss per 31.12.2009 und der dort vorgesehenen Gewinnverteilung zu.

Braunschweig, 10. Mai 2010

Georg Tobias

Aufsichtsratsvorsitzender



### Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit minus 5,0 Prozent war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das Bruttoinlandsprodukt noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen. Niedersachsen (minus 4,7 %) und Bremen (minus 3,4 %) haben das Jahr 2009 nur wenig glimpflicher überstanden als der Bundesdurchschnitt. 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.

Auch angesichts des harten Winters hat sich die deutsche Wirtschaft dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge aus der Stagnation befreit. Die Industrie hatte zu Jahresbeginn das stärkste Auftragsplus seit zweieinhalb Jahren gemeldet. Gebremst hat dagegen die Baubranche, die unter den Witterungsbedingungen leidete. Das DIW rechnet für 2010 mit einem Wachstum von 1,5 Prozent. Die Bundesregierung erwartet ein Wachstum von 1,4 Prozent. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 Prozent aus. Laut dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung ist für 2011 mit einem Wachstum von 1,6 Prozent zu rechnen

### Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: +176.000 auf 2.320.000; Ost: minus 20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 Prozent nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2 Prozent gegenüber dem Vor-

jahr. Für 2010 und 2011 erwarten die Konjunkturforscher einen Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote auf 8,5 Prozent..

## **Immobilienwirtschaft**

Die Verbandsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

## **Mieten und Nebenkosten**

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2009 nur wenig gestiegen. Mit 1,1 Prozent lag die Steigerungsrate sogar geringfügig unter der Quote von 2008 (+1,3 %). Im Zeitraum von 2004 bis 2009 haben sich die Nettokaltmieten um 5,8 Prozent verteuert. Zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten stiegen in diesen Jahren um 8,6 Prozent.

Nach Darstellung des Deutschen Mieterbundes sind die Preise für Gas und Heizöl im Jahr 2009 gesunken. Gas verbilligte sich demnach um 1,5 Prozent, Heizöl sogar um 30 Prozent. In Anbetracht einer im Vergleich zu 2008 längeren Heizperiode rechnet der Mieterbund mit einem Rückgang der abzurechnenden Heizkosten um 10 bis 15 Prozent. Bei den kalten Betriebskosten hat das Statistische Bundesamt nur leichte Steigerungsraten ermittelt. Wasser ist 2009 um 1,7 Prozent teurer geworden, Abwasser um 1,1 Prozent und die Müllabfuhr um 0,3 Prozent.

## Prognosen für den Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gab es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. So gab es erstmals seit dem Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, wurde 2009 in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9% oder 3.300 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Von den genehmigten Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+4,0% gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4%) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1% und +1,6%).

Vor allem im vierten Quartal 2009 zog das Geschäft deutlich an. Mit 49.097 Wohnungen lag das Plus bei 18% gegenüber dem vierten Quartal 2008. Großen Anteil am Zuwachs hatte die Zunahme der Neubauten im Geschosswohnungsbau (21,1%).

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten die Landesbausparkassen ein Wachstum von 11 Prozent auf 195.000 Genehmigungen. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20 Prozent unter dem Niveau der Jahre 2005/2006.

## Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Braunschweig

Im Auftrag des vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, hat die GEWOS, Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH 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 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.

### Wohnungsbewirtschaftung

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft durch die Übertragung von zwei Mehrfamilienhäusern in Braunschweig Querum auf 1.334 (Vorjahr 1.327) leicht erhöht. Durch Übertragung, Grundrissveränderungen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche der Genossenschaftswohnungen auf 91.946,84 m<sup>2</sup> (Vorjahr 91.343,46 m<sup>2</sup>).

Im Geschäftsjahr 2009 haben 153 Nutzer ihre Wohnungen gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 11,5% (Vorjahr 10,2%).

Demgegenüber standen 162 (Vorjahr 153) Neuvermietungen, sodass die Leerstandsquote

<b>Braunschweig</b>	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	32,5%
Westliches Ringgebiet	340	36	77	206	21			22.432,07	25,5%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	18,3%
Heidberg/Melverode	68	4	9	50	5			4.628,92	5,1%
Waggum	64	2	14	38	10			4.253,71	4,8%
Siegfriedviertel	63		7	44	12			4.540,89	4,7%
Innenstadt	38		9	24	5			2.439,05	2,8%
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	1,0%
Leiferde	4						4	527,60	0,3%
Querum	7		2	3	2			551,60	0,5%
<b>Bad Harzburg</b>	<b>5</b>			<b>5</b>				<b>338,09</b>	<b>0,4%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.334</b>	<b>67</b>	<b>356</b>	<b>727</b>	<b>174</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>91.946,84</b>	<b>100,0%</b>
<b>% Bestand</b>	<b>100,0%</b>	5,0%	26,7%	54,5%	13,0%	0,4%	0,3%		
<b>Leerstand</b>	<b>13</b>	1	3	3	6			983,59	
	<b>1,0%</b>	1,5%	0,8%	0,4%	3,4%				
<b>WE mit Preisbindung</b>	<b>392</b>	22	96	171	96	3	4	28.942,91	
	<b>29,4%</b>	32,8%	27,0%	23,5%	55,2%	50,0%	100,0%		
<b>Kündigungen</b>	<b>153</b>	14	50	66	22	1			
	<b>11,5%</b>	20,9%	14,0%	9,1%	12,6%	16,7%			
<b>Neuvermietungen</b>	<b>162</b>	13	53	76	19	1			
	<b>12,1%</b>	19,4%	14,9%	10,5%	10,9%	16,7%			

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

mit 13 (Vorjahr 25) leerstehenden Wohnungen per 31.12.2009 bei 1,0% (Vorjahr 1,9%) lag. Einhergehend mit der Reduzierung des Leerstandes sanken die Erlösschmälerungen aus Sollmieten für das Geschäftsjahr auf insgesamt rd. 104 TEUR (Vorjahr rd. 140 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die erfreuliche Entwicklung der Leerstandsquote sowie die Anpassungen der Mieten nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 4.906 TEUR gegenüber dem Vorjahr (4.720 TEUR) spürbar gestiegen.

Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2009 bei 4,42 EUR (Vorjahr 4,37 EUR).

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

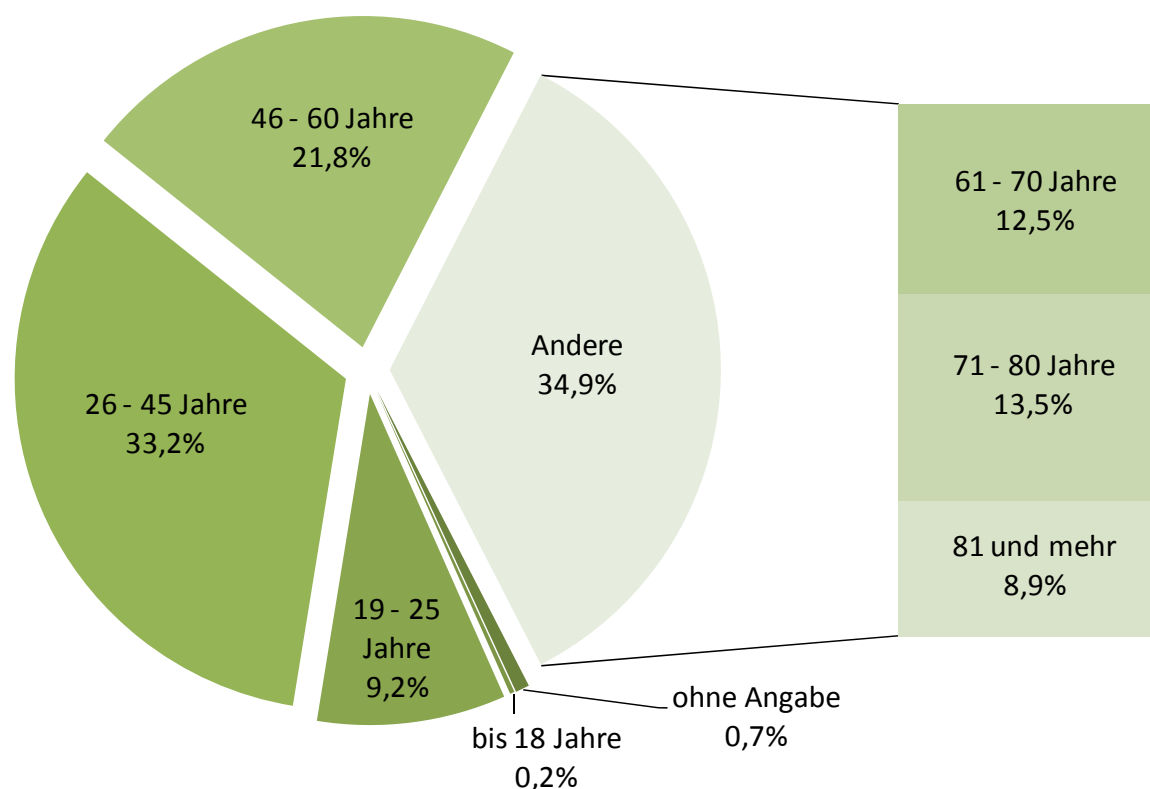
	Leerstand			Wohnungen		Kündigungen			Neuvermietungen		
	Anzahl	Quote %	länger 3 Mon.	mit Preisbindung		Anzahl	Quote %	Quote % Gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % Gesamt
	4	0,3%	2	56	12,9%	59	13,6%	4,4%	64	14,8%	4,8%
	5	0,4%	4	24	7,1%	44	12,9%	3,3%	49	14,4%	3,7%
	4	0,3%	1	244	100,0%	20	8,2%	1,5%	20	8,2%	1,5%
						2	2,9%	0,1%	2	2,9%	0,1%
				64	100,0%	5	7,8%	0,4%	5	7,8%	0,4%
						15	23,8%	1,1%	14	22,2%	1,0%
						3	7,9%	0,2%	3	7,9%	0,2%
						1	2,7%	0,1%	1	2,7%	0,1%
						1	5,9%	0,1%	1	5,9%	0,1%
				4	100,0%						
						3	42,9%	0,2%	3	42,9%	0,2%
	<b>13</b>	<b>1,0%</b>	<b>7</b>	<b>392</b>	<b>29,4%</b>	<b>153</b>	<b>11,5%</b>		<b>162</b>	<b>12,1%</b>	

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

	31.12.2009	Vorjahr
Wohnhäuser	161	158
Wohnungen	1.334	1.327
m <sup>2</sup> Wohnfläche	91.946,84	91.343,46
Gewerbeobjekte	6	6
m <sup>2</sup> Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	343	343
PKW-Einstellplätze	192	185

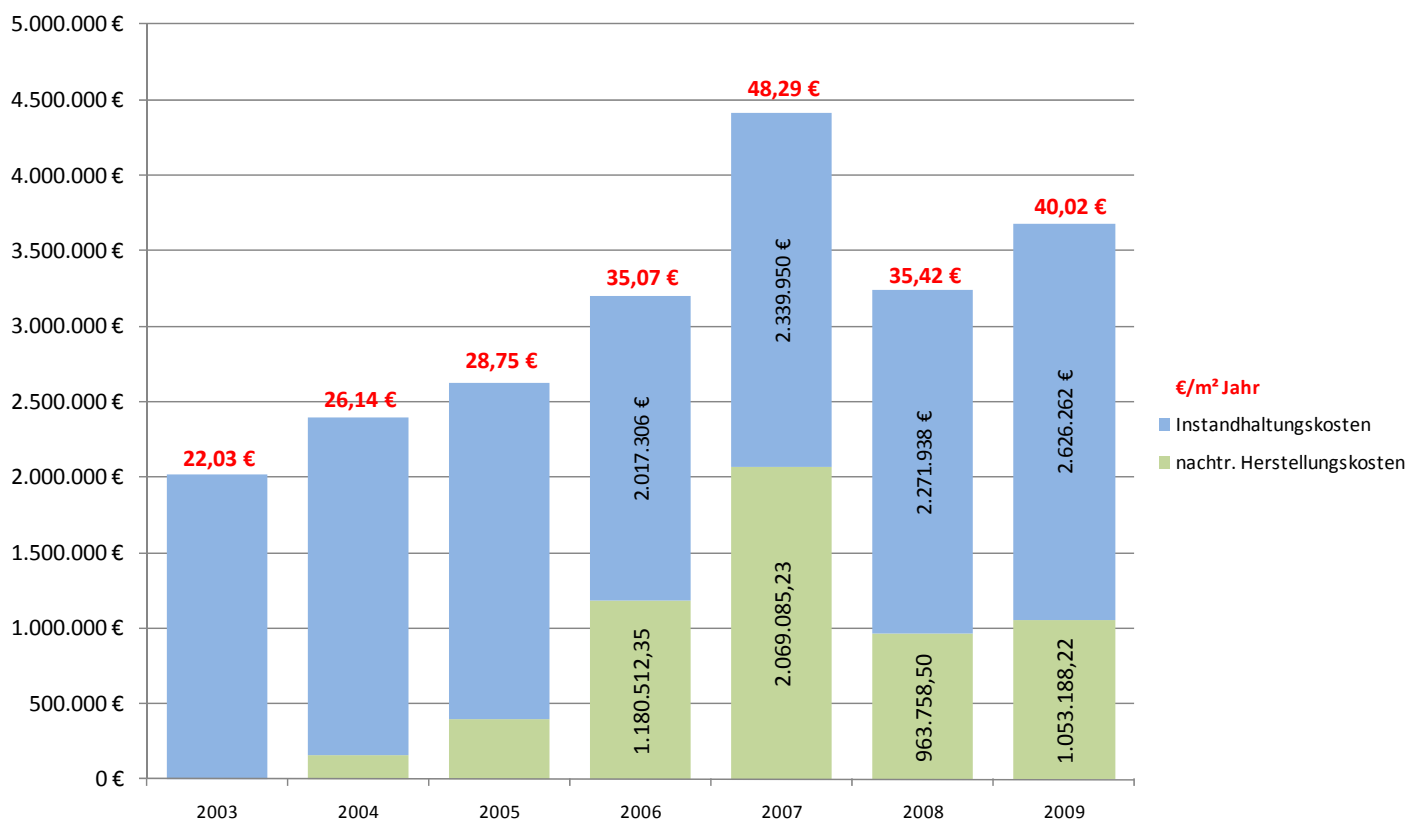
Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus der Übertragung der Häuser Kehrbeeke 2, 3 und 4 in Braunschweig - Querum. Das Einfamilienhaus in der Kehrbeeke 4 ist zum 30.03.2010 veräußert worden, die Mehrfamilienhäuser Kehrbeeke 2 und 3 mit insgesamt 7 Wohnungen und Stellplätzen sollen dauerhaft im Bestand der Genossenschaft verbleiben.

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2009 stellt sich gegenüber dem Vorjahr fast unverändert dar. Knapp 35% der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 51,3 Jahren (Vorjahr 51,8 Jahre).



## Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Im Berichtsjahr haben die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes erneut einen hohen Stellenwert eingenommen. 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. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2009 insgesamt 3.680 TEUR ausgegeben. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche investierte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 40,02 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 994 TEUR war die aktivierungspflichtige Fassadenvollwärmeschutzmaßnahme der Wohnanlage Altstadt-ring 1, 2 / Alter Pippelweg 1A. Die Gesamtmaßnahme umfasste neben der Fassadensanie- rung, die Dacherneuerungen, die Geschosdecken- und Kellerwärmedämmungen sowie den Austausch der Heizungsanlage und Anbau von Balkonen. Die Maßnahmen zur Energieein- sparung wurden weitestgehend mit KfW-Fördermitteln im Rahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung fi- nanziert. Weiterhin wurde mit der Sanierung des Gebäudes Bültenweg 33 - 34A begonnen, deren Fertigstellung im September 2010 angestrebt ist.

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

<b>Aktivierungspflichtige Herstellungskosten</b>	TEuro
Energetische Sanierung Altstadttring 1, 2, Alter Pippelweg 1A	
Balkonanbau Altstadttring 2, Alter Pippelweg 1A	994
Energetische Sanierung Bültenweg 33 - 34A	59
	<b>1.053</b>
<b>Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (Erhaltungsaufwand)</b>	
<b>Großinstandhaltung</b>	
Fenstererneuerung	251
Fassadenarbeiten	173
Dacharbeiten	199
Balkonarbeiten	113
Pflasterarbeiten	169
Treppenhäuser	55
Heizungsarbeiten	24
	<b>984</b>
<b>Wohnungsmodernisierungen</b>	
Fliesenarbeiten in 64 Wohnungen	256
Heizung / Sanitär in 64 Wohnungen	405
Malerarbeiten in 42 Wohnungen	213
Elektroarbeiten in 49 Wohnungen	143
Bodenbeläge in 83 Wohnungen	120
	<b>1.137</b>
<b>Kleininstandhaltung</b>	<b>506</b>
	<b>2.627</b>
<b>Gesamtinvestition 2009</b>	<b>3.680</b>



## Mitgliederverwaltung

Am 31.12.2009 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.020 (Vorjahr 3.140) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 4.628 (Vorjahr 4.736) Anteile.

Gekündigt haben 255 Mitglieder mit 376 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 133 Mitglieder mit 217 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen Beitritte von 268 Mitgliedern mit 485 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt TEUR 1.403 (Vorjahr: TEUR 1.424).

## Organisation und Personal

In der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2009 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Magdalene Müller und Herr Gunther Streifthau wurden von der Mitgliederversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat berufen. Neu in den Aufsichtsrat wählte die Mitgliederversammlung Frau Bettina Woike, die als Nachfolgerin für das verstorbene AR-Mitglied Herrn Hartmut Awe in den Aufsichtsrat gewählt wurde.

Herr Rolf-Dieter Meyer der ebenfalls turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausschied, stand nicht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Dieses in 2009 nicht besetzte Aufsichtsratsmandat soll zur Mitgliederversammlung 2010 neu besetzt werden.

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2009 insgesamt 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der VWG beschäftigt - darunter 2 Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende für das Berufsbild der Immobilienkauffrau.

Der im Geschäftsjahr 2009 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2009		2008		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse	6.847,8	89,6	6.820,4	95,9	27
Bestandsveränderungen	631,6	8,3	64,2	0,9	567
<b>Gesamtleistung</b>	<b>7.479,4</b>	<b>97,9</b>	<b>6.884,6</b>	<b>96,8</b>	<b>595</b>
Andere Erträge	163,0	2,1	224,5	3,2	-62
<b>Betriebsleistung</b>	<b>7.642,3</b>	<b>100,0</b>	<b>7.109,1</b>	<b>100,0</b>	<b>533</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.073,7	66,4	4.323,8	60,8	750
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	465,1	6,1	441,0	6,2	24
Personalaufwand	683,2	8,9	761,8	10,7	-79
Planmäßige Abschreibungen	611,0	8,0	624,9	8,8	-14
Sonstige Steuern	226,2	3,0	221,6	3,1	5
Andere Sachaufwendungen	312,1	4,1	435,0	6,1	-123
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>7.371,4</b>	<b>96,5</b>	<b>6.808,0</b>	<b>95,8</b>	<b>563</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>270,9</b>	<b>3,5</b>	<b>301,1</b>	<b>4,2</b>	<b>-30</b>
Finanzerträge	0,9	0,0	0,8	0,0	0
Finanzaufwendungen	1,4	0,0	10,3	0,1	-9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>9</b>
Neutrale Erträge	643,8	8,4	419,2	5,9	225
Neutrale Aufwendungen	0,0	0,0	0,4	0,0	0
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>643,8</b>	<b>8,4</b>	<b>418,9</b>	<b>5,8</b>	<b>225</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>914,2</b>	<b>12,0</b>	<b>710,5</b>	<b>9,9</b>	<b>204</b>
Ertragsteuern	-14,6	-0,2	27,5	0,4	-42
<b>Jahresergebnis</b>	<b>928,9</b>	<b>12,2</b>	<b>682,9</b>	<b>9,5</b>	<b>246</b>

Das positive Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen durch die wiederum positive Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Vermietung sowie dem Anstieg der neutralen Erträge. Diese beinhalten mit 517 TEuro Schadenersatzleistungen, die im Rahmen einer außergerichtlichen Einigung mit einem ehemaligen Vorstandsmitglied vereinnahmt werden konnten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die VWG sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen. Für die Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen wurden langfristige Fremdmittel in Höhe von 832 TEuro (Modernisierungstätigkeit) und 352 TEuro (übertragene Grundstücke) in Anspruch genommen. Diese werden mit 2 % jährlich getilgt.

Die Reduzierung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2009 um 201,9 TEuro auf 19,8 TEuro zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	<b>2009</b> TEuro	<b>2008</b> TEuro
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>928,9</b>	<b>682,9</b>
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	611,0	624,9
Mehrabschreibungen auf Mietforderungen	0,0	0,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-201,8	118,4
<b>Cashflow</b>	<b>1.338,2</b>	<b>1.426,2</b>
Veränderungen der übrigen		
Aktiva	-537,4	-450,4
Passiva	405,9	94,4
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.206,7</b>	<b>1.070,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.765,5	-980,0
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.765,5</b>	<b>-980,0</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	-30,2	56,2
Valutierungen	1.183,7	669,2
Tilgungen	-739,1	-555,5
Dividenden	-57,4	-54,2
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>357,0</b>	<b>115,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-201,9</b>	<b>206,0</b>
<b>Finanzmittelbestand am 01.01.</b>	<b>221,7</b>	<b>15,7</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>19,8</b>	<b>221,7</b>

Nach vorliegenden aktualisierten Planzahlen wird sich die Finanzlage der Genossenschaft im laufenden Geschäftsjahr 2010 wie folgt entwickeln:

	TEuro
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	1.309,6
planmäßige Tilgungen	-618,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>691,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-967,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-967,5</b>
Auszahlung von Dividenden	-57,0
Einzahlungen aus Darlehensvaluierungen	800,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>743,0</b>
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	466,8
Netto Geldvermögen am 01.01.2010	19,8
<b>voraussichtliche Finanzreserve am 31.12.2010</b>	<b>486,6</b>

## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008 wie folgt dar:

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,00	3	0,01	-2
Sachanlagen	24.964	88,98	23.807	89,61	1.157
Umlaufvermögen					
kurzfristig	3.092	11,02	2.757	10,38	336
<b>Summe Aktiva</b>	<b>28.056</b>	<b>100,00</b>	<b>26.566</b>	<b>100,00</b>	<b>1.490</b>
Eigenkapital	11.978	42,69	11.137	41,92	841
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	372	1,33	574	2,16	-202
kurzfristig	39	0,14	62	0,23	-23
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	12.049	42,94	11.581	43,59	467
kurzfristig	3.618	12,90	3.211	12,09	407
<b>Summe Passiva</b>	<b>28.056</b>	<b>100,00</b>	<b>26.566</b>	<b>100,00</b>	<b>1.490</b>
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	11.137		10.452		
Reinvermögen					
zum Jahresende	11.978		11.137		
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>841</b>	<b>7,55</b>	<b>685</b>	<b>6,55</b>	

Das Gesamtvermögen der VWG stieg gegenüber dem Vorjahr um 1.490 TEuro. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den darauf entfallenen planmäßigen Abschreibungen sowie die Erhöhung des Umlaufvermögens durch Aktivierung eines zum Verkauf bestimmten Einfamilienhauses. Im Verhältnis zum Gesamtvermögen beläuft sich das Anlagevermögen auf 88,98 % (Anlagenintensität). Das Gesamtkapital der Genossenschaft veränderte sich im Wesentlichen beim Eigenkapital, das bedingt durch den Jahresüberschuss um 841 TEuro gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist. Die Reduzierung der Rückstellungen ergibt sich hauptsächlich durch den Wegfall der Pensionsverpflichtung gegenüber einem ehemaligen Vorstandmitglied. Im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich eine Erhöhung durch die Valutierung der Finanzierungsmittel (KfW-Darlehen, Finanzierungsübernahmen der übertragenen Grundstücke) saldiert um die planmäßigen Tilgungen. Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 42,69 % der Bilanzsumme.

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Durch den ausgeprägten Mietermarkt in Braunschweig ist die Genossenschaft weiterhin gefordert, das Angebot an Wohnraum konkurrenzfähig zu halten. Die weiter steigenden Ansprüche an Wohnungsausstattung und Wohnumfeld beinhalten Risiken für die Bestandsbewirtschaftung. Chancen sehen wir trotz der angespannten Marktverhältnisse weiterhin in der guten Vermietungssituation, da die überwiegende Anzahl unserer Wohnungsstandorte in attraktiven Stadtteilen Braunschweigs liegen.

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. So werden wir Ende 2010 für unsere Wohnungen ohne Mietpreisbindungen eine Mietanpassung an den Braunschweiger Mietspiegel vornehmen. Somit sind weder aktuell noch mittel- und langfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten.

Der Kapitaleinsatz 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. Wir gehen bei der Darstellungen der zukünftigen Entwicklung davon aus, dass in 2010 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEuro 209 und für 2011 in Höhe von TEuro 195 erwirtschaftet wird.

## 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

Die VWG wird auch in den nächsten Jahren ihren eingeschlagenen geschäftspolitischen Kurs fortsetzen und das hohe Niveau an Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen aufrecht erhalten. Konkret betrifft dies für 2010 u.a. die energetische Sanierung unserer Häuser Bültenweg 33 - 34a. 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.

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

Braunschweig, 10. Mai 2010

Der Vorstand



Stegen



Bergstedt

# Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	Euro	31.12.2009 Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		759,00	2.876,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.509.870,02		23.354.730,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	108.485,64		117.707,52
3. Grundstücke ohne Bauten	289.245,60		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.980,00	24.963.581,26	54.413,00
		<b>24.964.340,26</b>	23.809.898,47
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke     und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	307.000,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	2.242.456,30		1.917.879,70
3. Andere Vorräte	41.335,28	2.590.791,58	52.415,00
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	43.236,10		70.338,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	438.230,01	481.466,11	494.176,94
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.840,24	221.701,77
		<b>3.092.097,93</b>	2.756.512,24
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.056.438,19</b>	26.566.410,71



<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2009</b>	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b><u>I. Geschäftsguthaben</u></b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	128.185,79		137.577,56
2. der verbleibenden Mitglieder	1.402.638,80		1.424.319,36
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.797,47		930,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 21.176,46 (2008: € 35.802,01)		<b>1.532.622,06</b>	
<b><u>II. Ergebnisrücklagen</u></b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.336.000,00		1.243.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 93.000,00 (2008: € 69.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.440.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2008: € 0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.833.466,73		4.276.968,09
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2008: € 0,00)			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 556.498,64 (2008: € 6.289,44)		<b>9.609.466,73</b>	
<b><u>III. Bilanzgewinn</u></b>			
1. Jahresüberschuss	928.901,07		682.947,20
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-93.000,00	<b>835.901,07</b>	-69.000,00
		<b>11.977.989,86</b>	11.136.742,21
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	372.298,00		574.079,00
2. Sonstige Rückstellungen	39.390,00	<b>411.688,00</b>	61.890,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.923.563,72		7.079.107,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.792.880,46		5.192.710,96
3. Erhaltene Anzahlungen	2.504.352,00		2.104.547,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.029,77		92.438,88
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283.891,83		221.527,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	109.042,55		103.366,86
davon aus Steuern: € 30.178,61 (2008: € 11.109,83)		<b>15.666.760,33</b>	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2008: 0,00)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.056.438,19</b>	26.566.410,71



# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.827.375,86		6.798.172,68
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>20.430,74</u>		<u>22.263,85</u>
		<b>6.847.806,60</b>	6.820.436,53
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>631.576,60</b>	64.182,73
<b>3. Aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen</b>		<b>78.908,95</b>	67.636,43
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>727.882,42</b>	576.151,53
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>4.766.708,84</b>	4.323.824,34
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		<b>307.000,00</b>	0,00
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>3.212.465,73</b>	3.204.582,88
<b>7. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	506.212,11		488.863,34
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>177.025,30</u>		<u>272.916,18</u>
(davon für Altersversorgung: 76.960,66 € ) (Vorjahr: 177.916,56 € )		<b>683.237,41</b>	761.779,52
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>		<b>611.048,95</b>	624.904,15
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>312.140,43</b>	435.345,59
		<b>1.606.038,94</b>	1.382.553,62
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>917,22</b>	784,25
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>466.483,03</b>	451.226,69
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.140.473,13</b>	932.111,18
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>-14.590,11</b>	27.536,29
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>226.162,17</b>	221.627,69
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>928.901,07</b>	682.947,20
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>-93.000,00</b>	-69.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>835.901,07</b>	613.947,20

## 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 2009 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde 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% 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 31.12.2009 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	25.249,39	0,00	0,00	0,00	24.490,39	759,00	2.117,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.488.559,84	1.742.346,76	0,00	0,00	18.721.036,58	24.509.870,02	587.206,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	296.217,16	108.485,64	9.221,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	9.073,81	0,00	0,00	0,00	289.245,60	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.321,37	14.070,17	0,00	0,00	100.411,54	55.980,00	12.503,17
Sachanlagen insgesamt	42.315.755,80	1.765.490,74	0,00	0,00	19.117.665,28	24.963.581,26	608.931,95
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>42.341.005,19</b>	<b>1.765.490,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.142.155,67</b>	<b>24.964.340,26</b>	<b>611.048,95</b>

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 2.242.456,30 (Vorjahr € 1.917.879,70) 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.

Der Posten "Sonstige Rückstellungen" setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR
Prüfungskosten 2009	20.000,00
Urlaubsansprüche	5.390,00
Interne Jahresabschlusskosten 2009	5.000,00
Steuerberatungskosten 2008/2009	6.000,00
Berufsgenossenschaft	3.000,00
<b>Summe</b>	<b><u>39.390,00</u></b>

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

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Rücklagen-  
spiegel:

	Stand am	Einstellungen aus dem		Entnahmen für	Stand am
	01.01. 2009 (2008) Euro	Bilanzgewinn 2009 (2008) Euro	Jahresüberschuss 2009 (2008) Euro	2009 (2008) Euro	31.12. 2009 (2008) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	1.243.000,00 (1.174.000,00)	0,00 (0,00)	93.000,00 (69.000,00)	0,00 (0,00)	1.336.000,00 (1.243.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	3.440.000,00 (3.440.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.440.000,00 (3.440.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen (Vorjahr)	4.276.968,09 (4.270.678,65)	556.498,64 (6.289,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	4.833.466,73 (4.276.968,09)
<b>Rücklagen Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>8.959.968,09 (8.884.678,65)</b>	<b>556.498,64 (6.289,44)</b>	<b>93.000,00 (69.000,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>9.609.466,73 (8.959.968,09)</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>7.923.563,72</b> (7.079.107,24)	586.115,11 (278.085,66)	1.724.029,92 (1.542.781,81)	5.613.418,69 (5.258.239,77)	7.911.914,16 (7.066.830,70)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	<b>4.792.880,46</b> (5.192.710,96)	298.311,44 (418.584,94)	983.103,84 (830.651,63)	3.511.465,18 (3.943.474,39)	4.749.473,47 (5.112.062,49)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	<b>2.504.352,00</b> (2.104.547,87)	2.504.352,00 (2.104.547,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	<b>53.029,77</b> (92.438,88)	53.029,77 (92.438,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	<b>283.891,83</b> (221.527,69)	274.317,51 (215.314,40)	9.574,32 (6.213,29)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	<b>109.042,55</b> (103.366,86)	109.042,55 (103.366,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>15.666.760,33</b> (14.793.699,50)	<b>3.825.168,38</b> (3.212.338,61)	<b>2.716.708,08</b> (2.379.646,73)	<b>9.124.883,87</b> (9.201.714,16)	<b>12.661.387,63</b> (12.178.893,19)	

GPR = Grundpfandrecht

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	2009	2008
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	586.115,11	278.085,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	298.311,44	418.584,94
Erhaltene Anzahlungen	2.504.352,00	2.104.547,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.029,77	92.438,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.317,51	215.314,40
Sonstige Verbindlichkeiten	109.042,55	103.366,86
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.825.168,38</b>	<b>3.212.338,61</b>

In den Verbindlichkeiten sind aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 55.056,55 (Vorjahr: € 90.408,77 ) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	2009
	Euro
<u>Periodenfremde Erträge:</u>	
Erträge aus Herabsetzung der Wertberichtigungen	21.303,44
Erträge aus früheren Jahren	9.991,56
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.590,30
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben	10.211,35
Erträge aus der Ausbuchung von Vblk. ggü. Mitgliedern	10.392,68
Erträge aus „Schadenersatz ehemaliges Vorstandsmitglied“	516.862,31
Erträge aus Teilschulderlass (KfW-Darlehen)	103.943,27
	<b>675.294,91</b>
<u>Periodenfremde Aufwendungen:</u>	
Abschreibungen auf Forderungen	<b>38.118,60</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	2
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	1	-
Auszubildende	1	-

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

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2009	3.140	4.736
Zugänge	268	485
Abgänge	388	593
Stand am 31.12.2009	3.020	4.628

EUR

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im  
Geschäftsjahr einen Abgang von: 21.680,56

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

#### **Mitglieder des Vorstandes:**

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

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

Georg Tobias	Techn. Fernmeldeoberamtsrat	Vorsitzender
Magdalene Müller	Rechtsanwältin	stellv. Vorsitzende
Eva Stassek	2. Bevollmächtigte der IG-Metall	
Gunther Streifthau	Geschäftsführer	
Bettina Woike	Dipl. Verwaltungsfachwirtin (FH) (seit 17.06.2009)	
Rolf-Dieter Meyer	Polizeioberkommissar (bis 17.06.2009)	

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:	928.901,07
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	93.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	835.901,07
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2009	56.538,68
Einstellung in freie Rücklagen	779.362,39

Braunschweig, 10. Mai 2010

Der Vorstand



Stegen



Bergstedt

# Wohnungsbestand zum 31.12.2009

Ortslage	Straße	Nr:	WE	qm/Wfl.
<b>Braunschweig</b>				
<b>Östliches Ringgebiet</b>	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 16, 37, 38, 39, 40, 13a, 37a, 37b	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	580,79
	Altstadtring	1, 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 37, 38, 39	100	7.250,52
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.884,40
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5A	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	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
	Steiverweg	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	1.116,79
<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 Rehmenfeld	25, 25a	10	644,34
	Schwabenstraße	11	4	205,93
<b>Leiferde</b>	Burg	30, 31, 32, 33	4	527,60
<b>Querum</b>	Kehrbeeke	2, 3	7	551,60
<b>Bad Harzburg</b>	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			<b>1.334</b>	<b>91.946,84</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