Geschäftsbericht 2011

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig

89. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Lagebericht des Vorstandes	10
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang zum Jahresabschluss	27
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.

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Georg Tobias

Technischer Fernmeldeoberamtsrat i. R., Vorsitzender

Magdalene Müller

Rechtsanwältin, stellvertretende Vorsitzende

Eva Stassek

2. Bevollmächtigte der IG-Metall

Gunther Streifthau

Geschäftsführer, Schriftführer

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH) , stellvertretende Schriftführerin

Vorstand

Martin Stegen

Betriebswirt, hauptamtlich, Vorsitzender (bis 30.06.2011)

Manfred Bergstedt

Fernmeldeoberamtsrat i.R., nebenamtlich (bis 30.06.2011)

Thomas Kirchner

staatl. gepr. Betriebswirt, hauptamtlich (ab 01.07.2011)

Silke Koch

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich (ab 01.07.2011)

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Vorstand hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Mitglieder des Aufsichtsrates fortlaufend und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates wurden in den Sitzungen der gebildeten Ausschüsse durch schriftliche, grafische und mündliche Berichte des Vorstandes gut vorbereitet.

Die Empfehlungen und Anregungen aus der Ausschussarbeit waren ebenfalls wieder Grundlage für die weiteren Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in den folgenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 8 Sitzungen des Aufsichtsrates durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zeitnah über die laufende Geschäftstätigkeit unterrichtet.

Der Wohnungsleerstand und daraus resultierend auch die Mietausfälle sind nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Wir sind sicher, dass die erheblichen Mittel, die wieder – wie in den Jahren zuvor auch – in die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geflossen sind, den Grundstein für diesen Erfolg gelegt haben.

Da mittelfristig die Errichtung von Neubauten nicht geplant ist, wird sich der Aufsichtsrat stattdessen in den kommenden Jahren gemeinsam mit dem Vorstand für einen guten Zustand unserer Wohnungen einsetzen, damit der derzeitige geringe Wohnungsleerstand auch weiterhin gehalten werden kann.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) hat den Jahresabschluss für das Jahr 2010 und den Lagebericht für das Jahr 2010 geprüft und mit Datum vom 08.04.2011 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

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

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

Unser besonderer Dank gilt auch wieder allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die bei der Erfüllung der unterschiedlichsten Aufgaben Unterstützung gegeben haben.

Braunschweig, den 17. April 2012

Georg Tobias

Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr wie schon 2010 kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs 2011 um 3,0 Prozent (gegenüber 3,7 Prozent in 2010). Betrachtet man jedoch die Quartalsentwicklung, wird deutlich, dass sich die konjunkturellen Schwankungen der vergangenen Jahre nahtlos fortsetzten. Denn wenngleich das Jahresergebnis äußerst positiv ist, kühlte sich das Wirtschaftsklima insbesondere im letzten Quartal 2011 erheblich ab, so dass die Ökonomen für dieses Jahr sogar eine leichte Rezession befürchten. Das konjunkturelle Plus, da sind sich die Forschungsinstitute weitgehend einig, wird 2012 unter einem Prozent liegen.

Thema bleibt für die Wohnungswirtschaft weiterhin die Preisentwicklung gerade im Energiebereich. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich sogar geringer gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise etwa für Gas und Heizöl massiv verteuert. Dieser Trend setzte sich auch 2011 fort. Sehr zum Leidwesen aller privaten Haushalte. Die entsprechenden Zahlen für die Preisentwicklung 2011 liefert das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen: Nettokaltmieten +1,2 Prozent, Verbraucherpreise allgemein +2,3 Prozent, Haushaltsenergie +9,5 Prozent (Strom +7,3 Prozent, Gast +4,6 Prozent, Heizöl +24,5 Prozent, Fernwärme +8 Prozent).

Arbeitsmarkt

Mit ihren Investitionen stärken Wohnungsunternehmen vor allem das regionale Bauhandwerk und sichern dort zahlreiche Arbeitsplätze. Ohnehin hat der Wirtschaftsaufschwung auch am Arbeitsmarkt seine positiven Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosigkeit ist 2011 deutlich gesunken; Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet. 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 (2010: 7,8) Prozent. Im Durchschnitt waren rund 41,04 Millionen (plus 535.00) Personen erwerbstätig.

Immobilienwirtschaft

Die Wohnungswirtschaft hat sich von Konjunkturwellen weitgehend abgekoppelt. Auch die Mitgliedsunternehmen im vdw Niedersachsen Bremen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind für sie ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsent-

scheidung mit Augenmaß und Weitblick. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles. Wohnqualität und Wohnzufriedenheit sind dabei entscheidende Handlungsparameter.

Die Immobilienwirtschaft stellt demnach nicht nur einen der größten, sondern auch einen der verlässlichsten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist traditionell sehr stark ausgeprägt. Die Mieterquote liegt bei rund 58 Prozent. Von knapp mehr als 40 Millionen Wohnungen werden derzeit etwa 24 Millionen als Mietwohnungen genutzt. Für die Vermieter spielt die demografische Entwicklung eine bedeutende Rolle, bei der Justierung ihrer Investitionsentscheidungen. Quantität und Struktur der Nachfrage lassen sich für die kommenden Jahren bereits einigermaßen verlässlich antizipieren. Sicher ist, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland schon bis Mitte dieses Jahrhunderts spürbar zurückgehen wird. Trotzdem wird mit einer Zunahme der Haushaltszahlen gerechnet.

So haben Marktanalysen in den vergangenen Jahren einen Trend beobachtet, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten „gewinnen“ und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte „verlieren“.

Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Braunschweig

Aus den Anlagen der „Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030“ , herausgegeben von der NBank (Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen), ist für die Stadt Braunschweig bis 2030 eine leichte Zunahme der Bevölkerung zu entnehmen. Die Haushalte werden auf dem Stand von 2009 nahezu gleichbleiben. Für das Jahr 2030 wird prognostiziert, dass sich leichte Verschiebungen in den Haushaltsgrößen, Zunahme von zwei und drei Personenhalte unter Verminderung von ein und vier (und mehr) Personen Haushalte, ergeben werden.

Unter Berücksichtigung, dass die Bevölkerungsanzahl in Deutschland spürbar zurückgehen wird, ist die prognostizierte Entwicklung für die Stadt Braunschweig als positiv zu bewerten. Es ist zu erwarten, dass die Stadt Braunschweig zu den Ballungszentren gehört, die gewinnen werden.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wohnungsbestand der Genossenschaft mit 1.334 Wohnungen (Vorjahr 1.334) unverändert geblieben. Durch Grundrissveränderungen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen auf 92.054,38 m² (Vorjahr 92.002,77 m²).

Im Geschäftsjahr 2011 haben 134 Nutzer ihre Wohnungen gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 10,0% (Vorjahr 10,1%). Demgegenüber standen 144 (Vorjahr 136) Neuvermietungen. Per 31.12.2011 lag ein Leerstand von 8 (Vorjahr 13) Wohnungen vor, sodass sich eine Leerstandsquote von 0,6% (Vorjahr

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		29.212,57	32,5%
Westliches Ringgebiet	340	35	79	204	22			22.502,64	25,5%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	18,3%
Heidberg/Melverode	68	4	9	50	5			4.628,92	5,1%
Waggum	64	4	12	38	10			4.253,71	4,8%
Siegfriedviertel	63		7	44	12			4.567,86	4,7%
Innenstadt	38		9	24	5			2.439,05	2,8%
Schuntersiedlung	37		20	8	9			2.674,56	2,8%
Rautheim	17	3	4	8	2			1.101,02	1,3%
Volkmarode	14	2	8	4				850,27	1,0%
Leiferde	4						4	527,60	0,3%
Querum	7		2	3	2			551,60	0,5%
Bad Harzburg	5			5				338,09	0,4%
Gesamt	**1.334**	**62**	**362**	**725**	**175**	**6**	**4**	**92.054,38**	**100,0%**
% Bestand	**100,0%**	4,6%	27,1%	54,3%	13,1%	0,4%	0,3%		
Leerstand	**8**		2	4	1		1	629,41	
	0,6%		0,6%	0,6%	0,6%		25,0%		
WE mit Preisbindung	**368**	24	94	163	80	3	4		
	27,6%	38,7%	26,0%	22,5%	45,7%	50,0%	100,0%		
Kündigungen	**134**	11	36	67	18	1	1		
	10,0%	17,7%	9,9%	9,2%	10,3%	16,7%	25,0%		
Neuvermietungen	**144**	12	36	76	20				
	10,8%	19,4%	9,9%	10,5%	11,4%				

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

1,0%) ergibt. Da sich im Jahresmittel eine geringere durchschnittliche Leerstandsquote von 0,93% (Vorjahr 0,97%) ergeben, reduzierte sich die Erlösschmälerung aus Sollmieten für das Geschäftsjahr auf insgesamt 59 TEUR (Vorjahr 62 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die positive Entwicklung der unterjährigen Leerstandsquote, der moderaten Erhöhung der Mieten sowie der Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 5.248 TEUR gegenüber dem Vorjahr (5.023 TEUR) wiederum spürbar gestiegen.

Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2011 bei 4,70 EUR (Vorjahr 4,59 EUR).

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

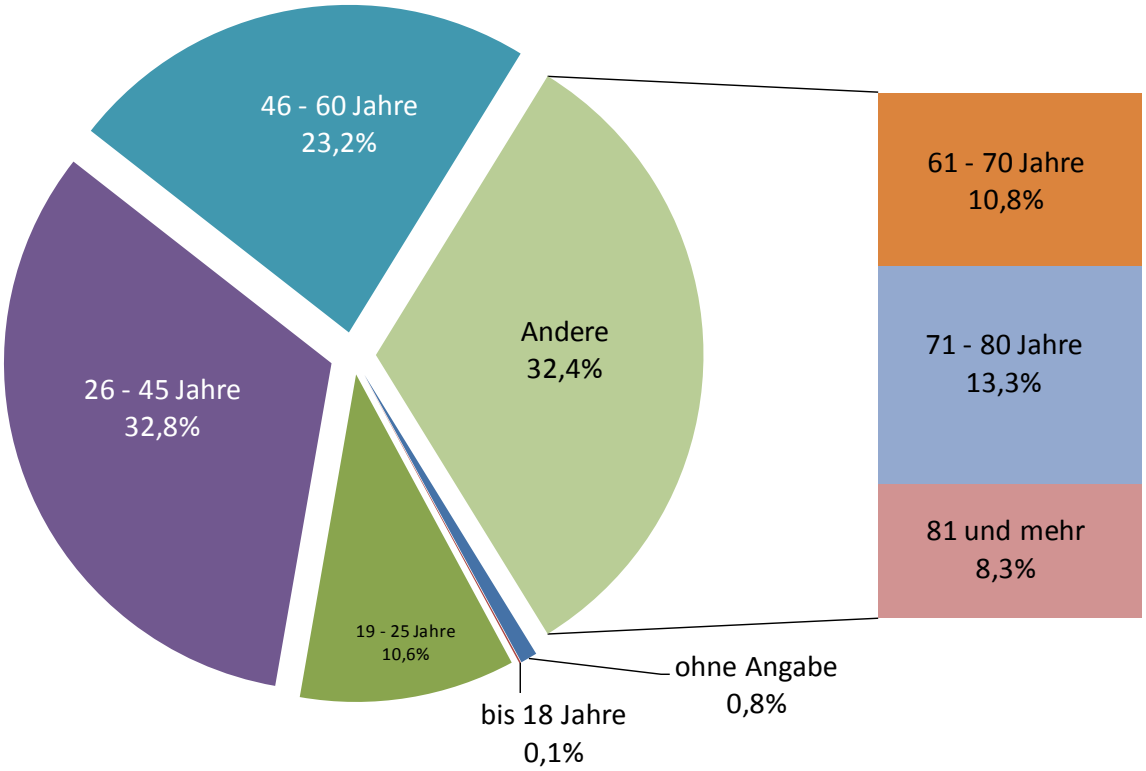
	Leerstand			Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
	Anzahl	Quote % gesamt	länger 3 Mon.	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
	3	0,2%	1	56	12,9%	51	11,8%	3,8%	54	12,5%	4,0%
	3	0,2%	2	24	7,1%	38	11,2%	2,8%	43	12,6%	3,2%
				220	90,2%	18	7,4%	1,3%	20	8,2%	1,5%
						2	2,9%	0,1%	2	2,9%	0,1%
				64	100,0%	8	12,5%	0,6%	8	12,5%	0,6%
						7	11,1%	0,5%	10	15,9%	0,7%
						1	2,6%	0,1%	1	2,6%	0,1%
						4	10,8%	0,3%	4	10,8%	0,3%
						1	5,9%	0,1%	1	5,9%	0,1%
						2	14,3%	0,1%	1	7,1%	0,1%
	1	0,1%		4	100,0%	1	25,0%	0,1%			
	1	0,1%				1	20,0%	0,1%			
	8	**0,6%**	**3**	**368**	**27,6%**	**134**		**10,0%**	**144**		**10,8%**

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

	31.12.2011	Vorjahr
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.334	1.334
m² Wohnfläche	92.054,38	92.002,77
Gewerbeobjekte	6	6
m² Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	343	343
PKW-Einstellplätze	192	192

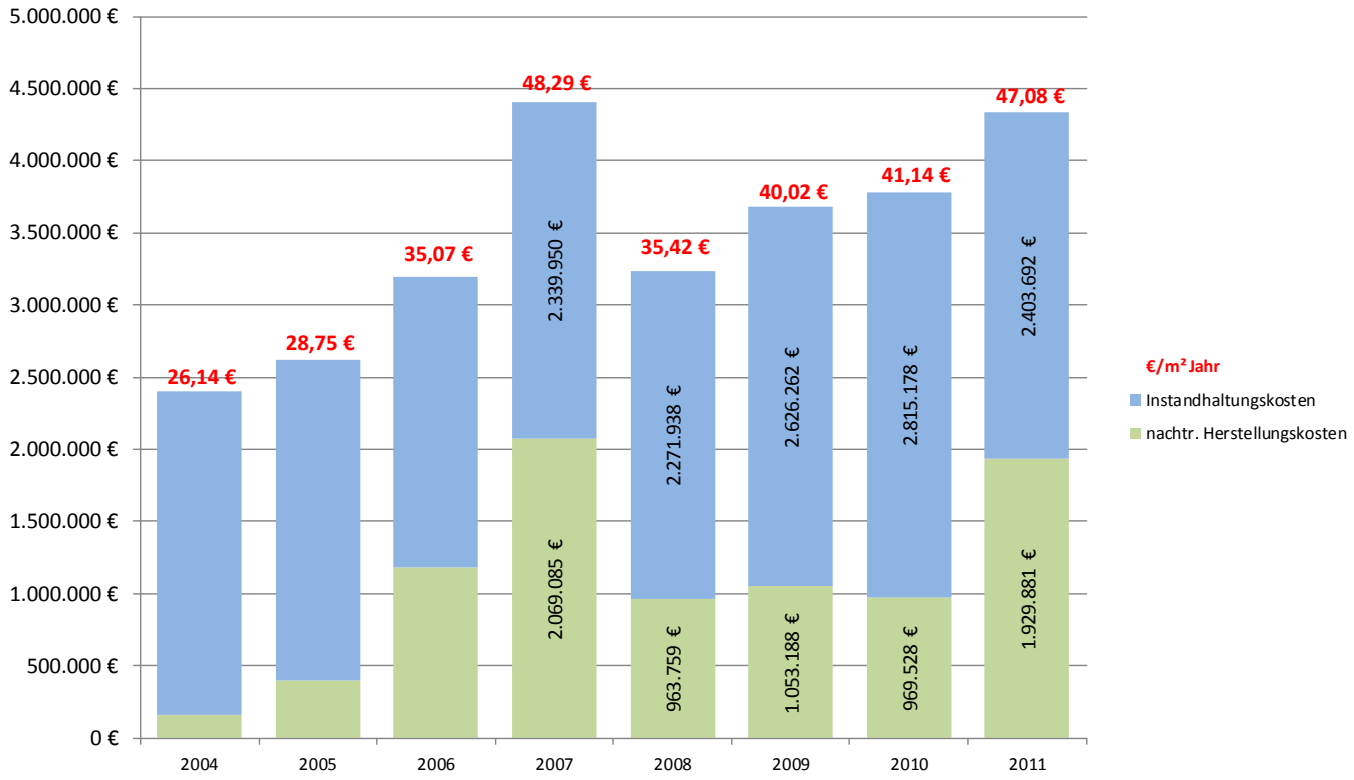
Bei den Bestandsimmobilien des Anlagevermögens ist eine geringe Erhöhung der Gesamtwohnfläche zu verzeichnen, die sich durch Balkonanbauten und Grundrissveränderungen ergibt.

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2011 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert . Knapp 32,4% (Vorjahr 33%) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 50,6 Jahren (Vorjahr 50,9 Jahre).



Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Der Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes wurde auch in 2011 unverändert höchste Priorität eingeräumt. Weiterhin entscheidet neben der Lage und der Höhe des Mietzinses die zeitgemäße Ausstattung einer Wohnung bzw. das Erscheinungsbild der Wohnanlage über Leerstand und Vermietung. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2011 insgesamt 4.334 TEUR aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 47,08 EUR je m² Wohnfläche/Jahr.



Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 1.927 TEUR war im Berichtsjahr die aktivierungspflichtige Fassadenvollwärmeschutzmaßnahme der Wohnanlage Broitzemer Straße 237 - 242. Die Maßnahme umfasste neben der Fassadensanierung, die Geschossdecken- und Kellerwärmedämmung sowie den Neuanschluss an das Fernwärmenetz zur Heiz- und Warmwasserversorgung und den Anbau von Balkonen. Die Gesamtmaßnahme wurde überwiegend mit KfW-Fördermitteln im Rahmen der CO2-Minderung finanziert. Des weiteren wurden die Treppenhäuser renoviert und das Dach neu eingedeckt. Zudem wurde bereits mit der Vorbereitung der Modernisierung der Wohnanlage Altstadtring 5 – 8 und Stolzestraße 1 begonnen, deren Fertigstellung Ende 2012 geplant ist.

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

Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	TEuro	
Energetische Sanierung und Balkonanbau Broitzemer Straße	1.927	
Energetische Sanierung Altstadtring/Stolzestraße (Baubeginn 2012)	3	
		1.930
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (Erhaltungsaufwand)		
Großinstandhaltung		
Fenstererneuerung	80	
Fassadenarbeiten	301	
Dacharbeiten	142	
Balkonarbeiten	30	
Pflasterarbeiten	51	
Treppenhausanstrich	63	
Heizungsarbeiten	24	
Kanalarbeiten	59	
Straßenausbaubeiträge	3	
	753	
Wohnungsmodernisierungen	**1.045**	
Kleininstandhaltung	**606**	
		2.404
Gesamtinvestition 2011		**4.334**

Mitgliederverwaltung

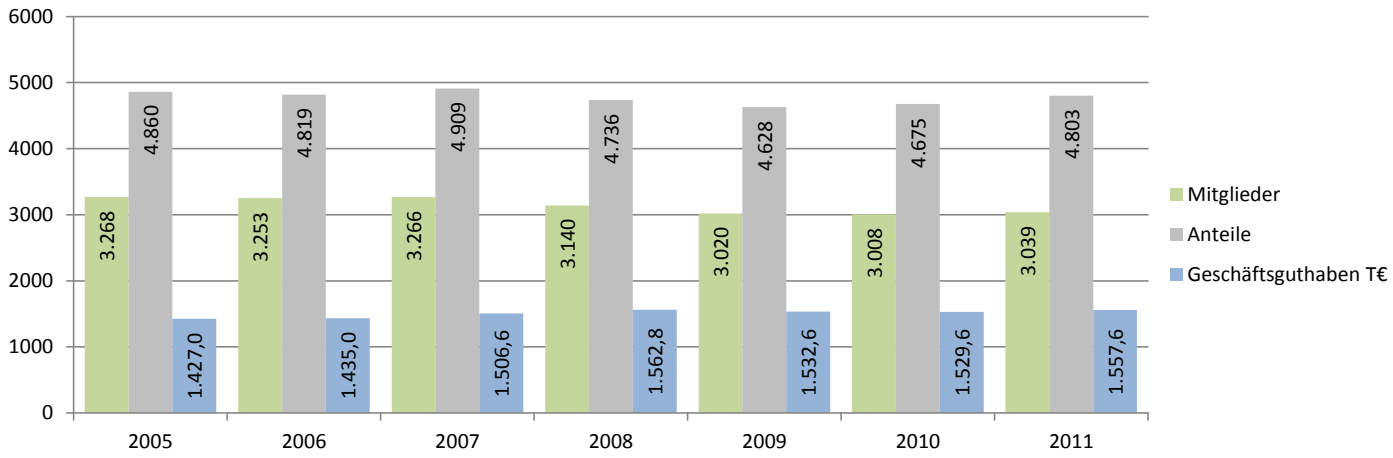
Die Entwicklung des Mitgliederbestandes war im Berichtsjahr leicht zunehmend. So konnten nicht nur die Anzahl der ausgeschiedenen Mitglieder durch Neuaufnahmen kompensiert werden, sondern es ergab sich auch ein Zugewinn. Am 31.12.2011 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.039 (Vorjahr 3.008) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 4.803 (Vorjahr 4.675) Anteile.

Gekündigt haben 131 Mitglieder mit 220 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 87 Mitglieder mit 148 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen Beitritte von 249 Mitgliedern mit 496 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.430).

Die Mitglieder und Geschäftsguthabenentwicklung von 2005 bis 2011 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2011 insgesamt 9 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der VWG beschäftigt - darunter 2 Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende für das Berufsbild der Immobilienkauffrau.

In der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2011 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere 3 Jahre wurden Frau Eva Stassek und Herr Georg Tobias durch die Mitgliederversammlung mit 50 Ja-Stimmen und einer Enthaltung bzw. einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Jahr 2012 scheiden turnusmäßig Frau Magdalene Müller und Herr Gunther Streifthau aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist möglich.

Der im Geschäftsjahr 2011 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011		2010		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	7.514,0	97,3	8.227,1	111,3	-713,1
Bestandsveränderungen	29,5	0,4	-976,5	-13,2	1.006,0
Gesamtleistung	**7.543,5**	**97,7**	**7.250,6**	**98,1**	**292,9**
Andere Erträge	175,5	2,3	142,5	1,9	33,0
Betriebsleistung	**7.719,0**	**100,0**	**7.393,1**	**100,0**	**325,9**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.542,5	58,8	4.885,8	66,1	-343,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	432,2	5,6	422,2	5,7	10,0
Personalaufwand	732,1	9,5	699,6	9,5	32,5
Planmäßige Abschreibungen	726,7	9,4	651,2	8,8	75,5
Sonstige Steuern	221,4	2,9	227,2	3,1	-5,8
Andere Sachaufwendungen	303,0	3,9	339,8	4,6	-36,8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**6.957,9**	**90,1**	**7.225,8**	**97,7**	**-267,9**
Betriebsergebnis	**761,1**	**9,9**	**167,3**	**2,3**	**593,8**
Finanzerträge	0,5	0,0	0,1	0,0	0,4
Finanzaufwendungen	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0
Finanzergebnis	**0,2**	**0,0**	**-0,2**	**0,0**	**0,4**
Neutrale Erträge	216,4	2,8	135,6	1,8	80,8
Neutrale Aufwendungen	0,9	0,0	137,2	1,9	-136,3
Neutrales Ergebnis	**215,5**	**2,8**	**-1,6**	**0,0**	**217,1**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	976,8	12,7	165,6	2,2	811,2
Ertragsteuern	-0,2	0,0	-1,7	0,0	1,5
Jahresergebnis	**977,0**	**12,7**	**167,3**	**2,3**	**809,7**

Auch im diesem Jahr ergibt sich wieder ein positives Jahresergebnis, das im Gegensatz zum Vorjahr im Wesentlichen durch die höhere Gesamtleistung (Umsatzerlöse saldiert mit den Bestandsveränderungen) beeinflusst ist. Weiterhin führten geringere Instandhaltungsaufwendungen und geringere Neutrale Aufwendungen zu einer weiteren Erhöhung des Jahresergebnisses.

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 1.685 TEuro in Anspruch genommen. Diese werden unter Berücksichtigung eines einmaligen Teilschulderlasses in Höhe von 12.5% und bezogen auf die Restverbindlichkeit mit 5,36 % jährlich getilgt. Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2011 um 386,5 TEuro auf 1.026,9 TEuro zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	2011 TEuro	**2010** TEuro
Jahresüberschuss	**977,0**	**167,3**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	726,7	763,4
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-71,0	63,2
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0	-100,0
Cashflow nach DVFA/SG	**1.632,7**	**893,9**
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-76,8	155,2
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	12,4
Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	307,0
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	77,8	903,2
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	-218,7	-777,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.415,0**	**1.494,2**
planmäßige Tilgungen	-604,5	-630,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**810,5**	**864,0**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,3	3,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.935,2	-986,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.934,9**	**-983,9**
Valutierung von Darlehen	1.685,0	800,0
außerplanmäßige Tilgung	-146,0	0,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	27,9	-3,0
Auszahlungen für Dividenden	-56,0	-56,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.510,9**	**740,5**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**386,5**	**620,6**
Finanzmittelbestand am 01.01.	640,4	19,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.026,9**	**640,4**

Nach vorliegenden aktualisierten Planzahlen wird sich die Finanzlage der Genossenschaft im laufenden Geschäftsjahr 2012 wie folgt entwickeln:

	TEuro
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	1.343,5
planmäßige Tilgungen	-664,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**678,6**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.908,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-1.908,2**
Auszahlung von Dividenden	-57,0
Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen	1.600,0
Darlehensrückzahlungen	-226,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.317,0**
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	87,4
Netto Geldvermögen am 01.01.2012	1.026,9
voraussichtliche Finanzreserve am 31.12.2012	**1.114,3**

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011 und 2010 wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00	0	0,00	0
Sachanlagen	26.381	90,37	25.172	90,96	1.208
Umlaufvermögen					
kurzfristig	2.811	9,63	2.503	9,04	309
Summe Aktiva	**29.192**	**100,00**	**27.675**	**100,00**	**1.517**
Eigenkapital	13.035	44,65	12.086	43,67	949
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	364	1,25	435	1,57	-71
kurzfristig	118	0,40	195	0,70	-77
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	12.561	43,03	11.891	42,97	670
kurzfristig	3.114	10,67	3.068	11,09	46
Summe Passiva	**29.192**	**100,00**	**27.675**	**100,00**	**1.517**
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	12.086		11.978		
Reinvermögen					
zum Jahresende	13.035		12.086		
Vermögenszuwachs	**949**	**7,85**	**108**	**0,90**	

Das Gesamtvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.517 TEUR. Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den darauf entfallenen planmäßigen Abschreibungen sowie die Erhöhung des Umlaufvermögens durch die Zunahme von flüssigen Mittel und Guthaben bei Kreditinstituten bei gleichzeitiger Reduzierung von Forderungen. Im Verhältnis zum Gesamtvermögen beläuft sich das Anlagevermögen auf 90,37 % (Anlageintensität). Das Gesamtkapital der Genossenschaft veränderte sich im Wesentlichen beim Eigenkapital, das bedingt durch den Jahresüberschuss um 949 TEUR gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist. Die Reduzierung der Rückstellungen ergibt sich hauptsächlich durch dem Wegfall von Pensionsverpflichtungen für verstorbene Rentner. Bei den kurzfristigen Rückstellungen ergaben sich Verbräuche im Bereich der Straßenbaubeiträge. Im Bereich der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich eine Erhöhung durch die Valutierung der Finanzierungsmittel (KfW-Darlehen) saldiert um die planmäßige Tilgung und erfolgten Sondertilgungen. Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 44,65 % 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.

Um unser Wohnungsangebot weiterhin konkurrenzfähig zu halten, sind wir, wie in den vergangenen Jahren auch, weiterhin gefordert, unser Angebot an Wohnraum im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes mit den steigenden Ansprüchen der Nachfrage stetig zu verbessern. Die durchschnittliche Leerstandsquote um 1%, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann weiterhin als Indiz gewertet werden, dass der Großteil unseres Wohnungsbestandes in Wohnungsstandorten von Braunschweig gelegen ist, die vom Nachfrager präferiert werden. Dies stellt auch für die Zukunft eine positive Ausgangsposition dar, in angespannten Marktverhältnissen eine gute Vermietungssituation zu erreichen.

Die Preisänderungsrisiken im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind begrenzt. Die Mieten sind auf Grundlage der Dauernutzungsverträge langfristig festgelegt. Auch nach der im letzten Geschäftsjahr ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen für den überwiegenden Teil unseres nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes verbleiben die Nutzungsentgelte unterhalb des Braunschweiger Mietspiegels, um weiterhin die günstige Marktposition zu sichern und um Leerstände zu vermeiden. Damit verbleibt auch für künftige Perioden Erhöhungspotential, so dass, begleitend von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen, mit steigenden Mieterlösen zu rechnen ist. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen 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.

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 Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG wird auch in den nächsten Jahren ihren eingeschlagenen geschäftspolitischen Kurs fortsetzen und auf hohem Niveau in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investieren. Neben der energetischen Modernisierung ganzer Wohnanlagen, wie im Jahr 2012 die Häuser Altstadtring 5 – 8 und Stolzestraße 1 in Braunschweig, werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen. Die Finanzierung der energetischen Maßnahme Altstadtring und Stolzestraße ist im Wesentlichen von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bewilligt. Die Einzelmodernisierungen werden aus Eigenmitteln finanziert.

Es bleibt auch weiterhin die wichtigste Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand technisch zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten. Ebenso ist weiterhin die Stärkung der Innenfinanzierungskraft eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre.

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

Braunschweig, 17. April 2012

Der Vorstand

Koch Kirchner

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	Euro	31.12.2011 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**0,00**	163,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.962.375,65		24.734.892,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	90.041,88		99.263,76
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.067,00	**26.380.656,32**	57.909,00
		26.380.656,32	25.172.400,28
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.602.448,65		1.572.929,11
2. Andere Vorräte	38.201,80	**1.640.650,45**	22.950,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.552,87		40.778,70
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.230,95		5.389,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	117.907,24	**143.691,06**	220.098,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**1.026.882,45**	640.397,29
		2.811.223,96	2.502.542,97
Bilanzsumme		**29.191.880,28**	27.674.943,25

PASSIVA	Euro	31.12.2011 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.272,45		98.822,41
2. der verbleibenden Mitglieder	1.471.331,95		1.430.291,55
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		534,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.070,46 (2010: € 12.406,56)		**1.557.604,40**	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.451.000,00		1.353.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 98.000,00 (2010: € 17.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.440.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2010: € 0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.707.091,39		5.612.829,12
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (2010: € 0,00)			
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 94.262,27 (2010: € 779.362,39)		**10.598.091,39**	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	976.981,35		167.281,09
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-98.000,00	**878.981,35**	-17.000,00
		13.034.677,14	12.085.758,92
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	362.185,00		435.492,00
2. Sonstige Rückstellungen	120.108,07	**482.293,07**	194.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.063.394,19		8.049.729,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.278.169,93		4.535.311,69
3. Erhaltene Anzahlungen	1.975.089,68		1.948.032,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.357,16		63.943,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	194.781,98		265.735,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	89.117,13		96.339,21
davon aus Steuern: € 0,00 (2010: € 16.031,85)		**15.674.910,07**	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2010: € 0,00)			
Bilanzsumme		**29.191.880,28**	27.674.943,25

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

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	7.482.027,67		7.893.167,90
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		299.998,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.019,02		33.969,88
		7.514.046,69	8.227.135,78
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**29.519,54**	-976.527,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**64.152,40**	59.591,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		**327.690,18**	218.510,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**4.542.522,65**	4.885.764,09
6. Rohergebnis		**3.392.886,16**	2.642.946,50
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	557.855,75		511.029,99
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	153.741,33		166.949,96
(davon für Altersversorgung: 35.377,40 €)		**711.597,08**	677.979,95
(Vorjahr: 60.874,73 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		**726.656,90**	763.377,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**303.928,85**	339.796,49
		1.650.703,33	861.792,82
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**497,60**	128,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**453.026,65**	444.142,43
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.198.174,28**	417.778,92
13. Außerordentliche Aufwendungen		**0,00**	24.996,00
14. Außerordentliches Ergebnis		**0,00**	-24.996,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**-209,09**	-1.719,71
16. Sonstige Steuern		**221.402,02**	227.221,54
17. Jahresüberschuss		**976.981,35**	167.281,09
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**-98.000,00**	-17.000,00
19. Bilanzgewinn		**878.981,35**	150.281,09

Anhang zum Jahresabschluss 2011

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn– und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem **Gesamtkostenverfahren** aufgestellt.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (**BilMoG**) angewendet.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 64 in die Herstellungskosten des Jahres einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren abgeschrieben. Nachträglich angefallene Modernisierungskosten wurden unter Zugrundelegung einer 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.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 50 % abgeschrieben. Für die in 2011 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20 % abgeschrieben wird.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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 Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung sowie eine Rentensteigerung, die wir mit 1,5% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 2,3 TEUR.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind in dem nachstehenden Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten Euro	Zugänge --- des Geschäftsjahres --- Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12.2011 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	21.914,99	0,00	0,00	0,00	21.914,99	0,00	163,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.194.055,77	1.929.881,47	0,00	0,00	20.161.561,59	25.962.375,65	702.398,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	314.660,92	90.041,88	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	144.311,76	5.335,97	1.025,73	0,00	100.555,00	48.067,00	14.873,47
Sachanlagen insgesamt	45.023.242,12	1.935.217,44	1.025,73	0,00	20.576.777,51	26.380.656,32	726.493,90
Anlagevermögen insgesamt	**45.045.157,11**	**1.935.217,44**	**1.025,73**	**0,00**	**20.598.692,50**	**26.380.656,32**	**726.656,90**

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von € 1.602.448,65 (Vorjahr € 1.572.929,11) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Geschäftsguthaben** haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäftsguthaben			
	der ausgeschiedenen Mitglieder	der verbleibenden Mitglieder	aus gekündigten Geschäftsanteilen	**Gesamt**
am 01.01.2011	98.822,41	1.430.291,55	534,75	**1.529.648,71**
Zugänge	86.272,45	132.892,85	0,00	**219.165,30**
Abgänge	-98.822,41	-91.852,45	-534,75	**-191.209,61**
am 31.12.2011	86.272,45	1.471.331,95	0,00	**1.557.604,40**

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01. 2011 (2010) Euro	**Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2011 (2010) Euro**	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2011 (2010) Euro**	**Entnahmen für 2011 (2010) Euro**	**Stand am 31.12. 2011 (2010) Euro**
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	1.353.000,00 (1.336.000,00)	0,00 (0,00)	98.000,00 (17.000,00)	0,00 (0,00)	1.451.000,00 (1.353.000,00)
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)	5.612.829,12 (4.833.466,73)	94.262,27 (779.362,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	5.707.091,39 (5.612.829,12)
Rücklagen Gesamt (Vorjahr)	**10.405.829,12 (9.609.466,73)**	**94.262,27 (779.362,39)**	**98.000,00 (17.000,00)**	**0,00 (0,00)**	**10.598.091,39 (10.405.829,12)**

Aus der Neuberechnung der **Rückstellung für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen** minderten sich im Geschäftsjahr die vorgenannten Rückstellungen in Höhe von € 22.930,80 durch Verbrauch und wegen Todesfällen von Pensionsberechtigten in Höhe von 86.747,00. Es wurden gem. des mathematischen Gutachtens um € 36.370,80 auf den Wert per 31.12.2011 von € 362.185,00 angepasst.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen für folgende Aufwendungen enthalten:

Jahresabschlusskosten	5.000,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €
Aufbewahrung	2.283,00 €
Berufsgenossenschaft	4.000,00 €
Urlaubsansprüche	13.010,00 €
Überstunden	7.200,00 €
Straßenbaubeiträge	63.615,07 €
	120.108,07 €

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitenspiegel:

		davon mit einer Restlaufzeit von				
	Insgesamt	**bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr**	**1 - 5 Jahre Geschäftsjahr**	**über 5 Jahre Geschäftsjahr**	**davon gesichert**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	**9.063.394,19** (8.049.729,17)	504.988,34 (433.302,71)	2.151.264,24 (1.864.757,79)	6.407.141,61 (5.751.668,67)	9.023.614,20 (8.038.747,71)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	**4.278.169,93** (4.535.311,69)	275.895,61 (274.508,29)	996.723,88 (997.672,68)	3.005.550,44 (3.263.130,72)	4.240.358,76 (4.494.647,21)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	**1.975.089,68** (1.948.032,91)	1.975.089,68 (1.948.032,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	**74.357,16** (63.943,68)	74.357,16 (63.943,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	**194.781,98** (265.735,67)	194.560,01 (251.704,86)	221,97 (14.030,81)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	**89.117,13** (96.339,21)	89.117,13 (96.339,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**15.674.910,07** (14.959.092,33)	**3.114.007,93** (3.067.831,66)	**3.148.210,09** (2.876.461,28)	**9.412.692,05** (9.014.799,39)	**13.263.972,96** (12.533.394,92)	
GPR = Grundpfandrecht						

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen € 2.229.600,07 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten ausschließlich Verwaltungsleistungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten folgende periodenfremde Erträge:

Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	87.214,34 €
Erträge aus früheren Jahren	9.411,23 €
Erträge aus der Ausbuchung von Guthaben	13.853,54 €
Erträge aus der Ausbuchung von Vblk	11,56 €
Erträge aus Schadenersatz "Kodat"	90.044,94 €
Erträge aus Teilschulderlass (KfW-Darlehen)	- €
Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen UV	15.683,42 €
	216.219,03 €

Bei den Auflösungen von Rückstellungen handelt es sich mit einem Betrag von € 86.747,00 um die Auflösung der Pensionsrückstellung aufgrund von Todesfällen pensionsberechtigter Rentner.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** enthalten folgende Aufwendungen:

Betriebskosten	2.108.307,31 €
Instandhaltungskosten	2.403.692,14 €
Vertriebskosten	3.513,21 €
Versicherungsschäden	17.617,17 €
Erbbauzinsen	3.762,82 €
Pachtaufwendungen	5.630,00 €
	4.542.522,65 €

Die unter den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, unter den „Zinsen und ähnlichen Aufwendungen“ auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

In den **Abschreibungen** sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibungen auf Mietforderungen	21.586,47 €
Aufwendungen f. frühere Jahre	961,71 €
	22.548,18 €

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten € 20.522,00 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

4. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Vorstands- oder Aufsichtsrats-mitgliedern.

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

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

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2011	3.008	4.675
Zugänge	249	496
Abgänge	218	368
Stand am 31.12.2011	**3.039**	**4.803**

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben im Geschäftsjahr einen Zugang von:	41.040,40

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

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Martin Stegen	Betriebswirt (bis 30.06.2011)	hauptamtlich
Manfred Bergstedt	Fernmeldeoberamtsrat i.R. (bis 30.06.2011)	nebenamtlich
Thomas Kirchner	staatl. gepr. Betriebswirt (ab 01.07.2011)	hauptamtlich
Silke Koch	Dipl. Immobilienwirtin (DIA) (ab 01.07.2011)	hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	976.981,35 €
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	98.000,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	878.981,35 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2011	56.976,10 €
Einstellung in freie Rücklagen	822.005,25 €

Braunschweig, 17. April 2012

Der Vorstand

Koch Kirchner

Wohnungsbestand zum 31.12.2011

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	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, 20a, 21, 22	33	2.289,55
	Uhlandstraße	9, 10, 11, 12, 13, 13a	68	3.603,79
	Wabestraße	25a	9	700,33
	Wachholtzstraße	5, 7, 9, 12	35	2.192,67
Westliches Ringgebiet	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	3.936,01
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5a	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	679,00
	Münstedter Straße	15a	9	470,79
	Schölkestraße	1a, 1b, 20	19	1.245,33
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.517,88
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.022,44
Weststadt	Almestraße	1, 3, 5	26	2.116,32
	Altmühlstraße	9, 10, 11	36	2.717,43
	Lippestraße	6, 8, 10	53	4.103,66
	Pregelstraße	12	12	953,52
	Siegstraße	26, 28, 30	18	1.535,31
	Steverweg	5, 7, 9, 11, 13, 15	75	4.868,89
	Volmestraße	6, 8, 10	24	2.111,36
Heidberg/Melverode	Gerastraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	52	3.577,08
	Oelsstraße	1, 2	16	1.051,84
Waggum	Bechtsbütteler Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	64	4.253,71
Siegfriedviertel	Bienroder Weg	47	7	599,64
	Bültenweg	32, 32a, 33, 34, 34a	42	2.851,43
	Gudrunstraße	46, 47, 48	14	1.116,79
Innenstadt	Beckenwerker Straße	41, 42	12	760,40
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.160,93
	Wolfenbütteler Straße	66	8	517,72
Schuntersiedlung	Bienroder Weg	66, 67	37	2.674,56
Rautheim	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
Volkmarode	Im Remenfeld	25, 25a	10	644,34
	Schwabenstraße	11	4	205,93
Leiferde	Burg	30, 31, 32, 33	4	527,60
Querum	Kehrbeeke	2, 3	7	551,60
Bad Harzburg	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			1.334	**92.054,38**

Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

Kontakt

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

Konzept / Gestaltung, Text, Fotos
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Dieser Geschäftsbericht kann unter
www.vwg-braunschweig.de im Downloadbereich - Geschäftsberichte
als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

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

www.vwg-braunschweig.de

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG