Geschäftsbericht **2012**

VWG
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

1923
2013
JAHRE

Geschäftsbericht 2012

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig
90. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse 5
Verwaltungsorgane 7
Bericht des Aufsichtsrates 8
Lagebericht des Vorstandes 10
Bilanz 26
Gewinn- und Verlustrechnung 28
Anhang zum Jahresabschluss 29
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 37
Wohnungsbestandsliste 38
Impressum 39

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
Verbandsreferent, Schriftführer

Bettina Woike
Dipl. Verwaltungswirtin (FH), stellvertretende Schriftführerin

Vorstand

Silke Koch
Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich

Thomas Kirchner
staatl. gepr. Betriebswirt, hauptamtlich (bis 31.12.2012)

Nina Bellmann
Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich (ab 01.01.2013)

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 umfangreich und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates wurden auch in den Sitzungen des Prüfungsausschusses durch schriftliche und mündliche Berichte und grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes gut veranschaulicht und konnten dadurch nachvollziehbar, transparent und satzungsgemäß wahrgenommen werden.
Die Empfehlungen und Anregungen aus der Ausschussarbeit flossen als Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in den folgenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ein.

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

Es ist im Jahr 2012 abermals gelungen, den Wohnungsleerstand und verbunden damit die Mietausfälle auf einem erfreulich niedrigen Stand zu halten. Dazu hat auch sicher beigetragen, dass wie in den zurückliegenden Jahren erhebliche Mittel in die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingeflossen sind.

Auch wenn in den vergangenen Monaten in der Presse mehrfach der Neubau von bezahlbaren Wohnungen gefordert wurde, wollen wir von unserer bisherigen Strategie – vorerst keine Neubauten zu errichten – nicht abrücken: Der Aufsichtsrat wird sich in den kommenden Jahren weiterhin gemeinsam mit dem Vorstand dafür einsetzen, unsere Wohnungen in einem guten Zustand zu erhalten. Dort, wo es noch nicht geschafft ist, werden wir nicht nachlassen, diesen Rückstand baldmöglichst aufzuholen.

Ab Herbst 2012 hatten wir uns dann mit der Neubesetzung eines der Vorstandsposten zu beschäftigen. Herr Kirchner hatte um Auflösung seines Anstellungsvertrages mit Ablauf des 31.12.2012 gebeten. Dieser Bitte sind wir schweren Herzens nachgekommen. Es galt nun, eine Nachfolgeregelung zu finden, wie Ausschreibung und eine satzungskonforme Interimslösung.

Wir werden uns dieses Themas noch einmal im mündlichen Teil unseres Tätigkeitsberichtes auf der Mitgliederversammlung annehmen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2011 und den Lagebericht für das Jahr 2011 geprüft und mit Datum vom 22.06.2012 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 Mitarbeitern 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, im Mai 2013

Georg Tobias
Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen, in 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das IfW Kiel die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose 2012). Für 2014 erwartet das Institut eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 Prozent. Die Jahresteuerungsrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch 130 € kostete, musste man 2011 dafür 128,19 € aufwenden.

Arbeitsmarkt

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken.

Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Immobilienwirtschaft

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden €. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Für 2013 prognostiziert das Institut einen weiteren Anstieg um mindestens 4 Prozent auf 250.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat seinen Aufwärtstrend im vorigen Jahr fortgesetzt. Noch liegen die Zahlen der Statistischen Ämter zu den Fertigstellungszahlen nicht vor, doch Experten sind einhellig der Meinung, dass die Zahl der Neubauwohnungen das Ergebnis von 2011 deutlich übertreffen wird. Damals waren bundesweit rund 161.000 neue Wohnungen entstanden – wiederum ein Zuwachs von 15 Prozent gegenüber 2010.

Die Erwartungen für 2012 sind auch deshalb so optimistisch, weil schon die Baugenehmigungszahlen des vorangegangenen Jahres mit mehr als 200.000 einen deutlichen Fingerzeig gegeben haben.

Der Anstieg der Wohnungsbaukonjunktur wird sich aller Voraussicht nach auch 2013 fortsetzen, wenngleich etwas abgeschwächt. Immerhin legten die Baugenehmigungszahlen 2011 im Vergleich zu 2010 um 21,6 Prozent zu – 2012 betrug das Plus im Vorjahresvergleich nur noch 5,5 Prozent (insgesamt 211.000 Wohneinheiten). Beachtenswert: Die Genehmigungszahlen von Einfamilienhäusern ging um 5,8 Prozent zurück, während die Mehrfamilienhäuser um 13,3 Prozent auf 96.000 zulegten konnten. Die stets zuversichtlichen Landesbausparkassen erwarten in diesem Jahr einen weiteren Zuwachs um vier Prozent. Erstmals seit vielen Jahren könnte dann nach Berechnung der LBS die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen wieder die Marke von 200.000 erreichen. Noch erwartungsvoller ist Bauminister Peter Ramsauer, der in einem Beitrag für die „FAZ" sogar 240.000 neue Wohnungen für dieses Jahr in Aussicht stellte.

Trotz der weiterhin günstigen Bedingungen am Kreditmarkt werden die immens gestiegenen Baukosten zu einem immer drängenderen Problem für Investoren am Wohnungsmarkt. Nicht zuletzt die professionelle Wohnungswirtschaft, die an einer nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessiert ist, hat nicht zuletzt außerhalb der begehrten Großstadtlagen Schwierigkeiten, Mietpreise zu erzielen, die sozial ausgewogen sind und zugleich eine unternehmerische Rendite garantieren.

Dauerthema in diesem Zusammenhang bleibt die Preisentwicklung im Energiebereich. Während die Nettokaltmieten im langfristigen Vergleich (2005 bis 2012) sogar geringer gestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, haben sich die Verbraucherpreise etwa für Gas und Heizöl massiv verteuert. Die entsprechenden Zahlen für die Preisentwicklung in diesem Zeitraum liefert das Statistische Bundesamt: Nettokaltmieten +8,9 Prozent, Verbraucherpreise allgemein +14,2 Prozent, Strom +44,7 Prozent, Gas +32,0 Prozent, Heizöl +60,7 Prozent, Fernwärme +48,4 Prozent, Wasserversorgung +10,6 Prozent.

Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Braunschweig

Aus einer Studie der GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnungsforschung GmbH geht hervor, dass in Braunschweig bis 2020 ein Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und damit auch ein Nachfrageüberhang zu erwarten ist.

Der bundesweite Trend der Reurbanisierung ist auch hier zu verzeichnen.

Braunschweig ist eine Stadt von großer Anziehungskraft, auch aufgrund der dynamischen Entwicklung am Arbeitsmarkt und des attraktiven Hochschulangebotes.

Durch einen wirtschaftlich stabilen Mittelstand und den doppelten Abiturjahrgang ist der Leerstand in Braunschweig derzeit gering.

Insbesondere bei guten innerstädtischen Lagen ist die Nachfrage groß und die Preise für Mietwohnungen und Kaufimmobilien steigen.

Laut des Arbeitsmarktreportes der Stadt Braunschweig im Monat März 2013 verzeichnet Braunschweig weiterhin eine positive Arbeitsmarkentwicklung und zeigt auch gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine positive Veränderung.

Unter Berücksichtigung, dass die Bevölkerungsanzahl in Deutschland spürbar zurückgehen wird, ist die prognostizierte Entwicklung für die Stadt Braunschweig als positiv zu bewerten.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

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 92.092,36 m² (Vorjahr 92.054,38 m²).

Im Geschäftsjahr 2012 haben 129 Nutzer ihre Wohnungen gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 9,7% (Vorjahr 10,0%).

Demgegenüber standen 135 (Vorjahr 144) Neuvermietungen. Per 31.12.2012 lag ein Leerstand von lediglich 2 (Vorjahr 8) Wohnungen vor, sodass sich eine sehr erfreuliche Leerstandsquote von nur 0,2 % (Vorjahr 0,6%) ergibt.

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	%-Bestand
Braunschweig									
Östliches Ringgebiet	433	10	148	227	42	6		29.212,57	32,5%
Westliches Ringgebiet	340	35	79	204	22			22.540,62	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		8	43	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%
Querum	7		2	3	2			551,60	0,5%
Leiferde	4						4	527,60	0,3%
Bad Harzburg	5			5				338,09	0,4%
Gesamt	**1.334**	**62**	**363**	**724**	**175**	**6**	**4**	**92.092,36**	**100,0%**
% Bestand	**100,0%**	4,6%	27,2%	54,3%	13,1%	0,4%	0,3%		
Leerstand	2	0	0	1	1	0	0	164,33	
	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,0%	0,0%		
WE mit Preisbindung	368	24	94	163	80	3	4		
	27,6%	38,7%	25,9%	22,5%	45,7%	50%	100%		
Kündigungen	129	12	45	58	14	0	0		
	9,7%	19,4%	12,4%	8,0%	8,0%	0,0%	0,0%		
Neuvermietungen	135	11	49	59	14	1	1		
	10,1%	17,7%	13,5%	8,1%	8,0%	16,7%	25,0%		

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

Da sich im Jahresmittel eine durchschnittliche Leerstandsquote von 0,52% (Vorjahr 0,93%) ergab, reduzierte sich die Erlösschmälerung aus Sollmieten für das Geschäftsjahr auf insgesamt 35 T€ (Vorjahr 59 T€).

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die äußerst positive Entwicklung der unterjährigen Leerstandsquote, der moderaten Erhöhung der Mieten sowie der Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 5.370 T€ gegenüber dem Vorjahr (5.248 T€) wiederum spürbar gestiegen.

Die Durchschnittsmiete je qm Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2012 bei 4,75 € (Vorjahr 4,70 €).

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

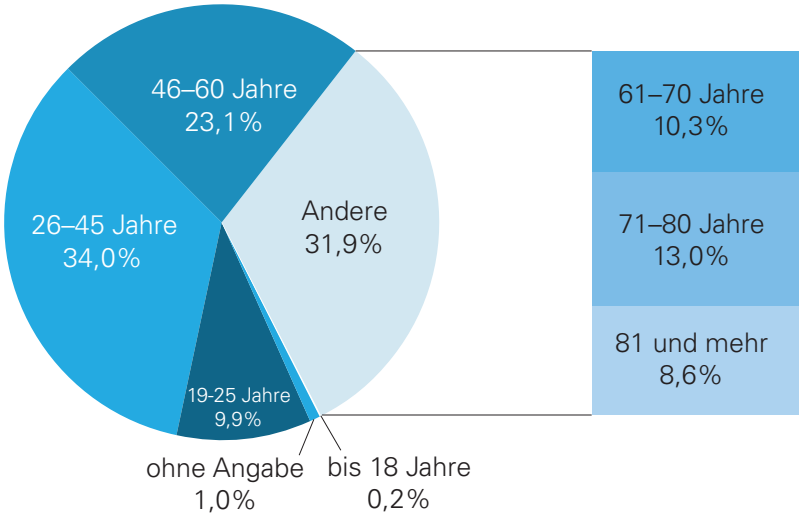
Leerstand			Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
Anzahl	Quote % gesamt	länger 3 Mon.	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
1	0,1%	0	56	12,9%	46	10,6%	3,4%	51	11,8%	3,8%
1	0,1%	0	24	7,1%	46	13,5%	3,4%	48	14,1%	3,6%
			220	90,2%	13	5,3%	1,0%	11	4,5%	0,8%
					5	7,4%	0,4%	4	5,9%	0,3%
			64	100,0%	3	4,7%	0,2%	3	4,7%	0,2%
					4	6,3%	0,3%	4	6,3%	0,3%
					3	7,9%	0,2%	3	7,9%	0,2%
					4	10,8%	0,3%	3	8,1%	0,2%
					3	17,6%	0,2%	3	17,6%	0,2%
					0	0,0%	0,0%	1	7,1%	0,1%
					1	14,3%	0,1%	1	14,3%	0,1%
			4	100,0%	1	25,0%	0,1%	1		
					0	0,0%	0,0%	2		
2	**0,2%**	**0**	**368**	**27,6%**	**129**		9,7%	135		

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

	31.12.2012	Vorjahr
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.334	1.334
m² Wohnfläche	92.092,36	92.054,38
Gewerbeobjekte	6	6
m² Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	343	343
PKW-Einstellplätze	192	192

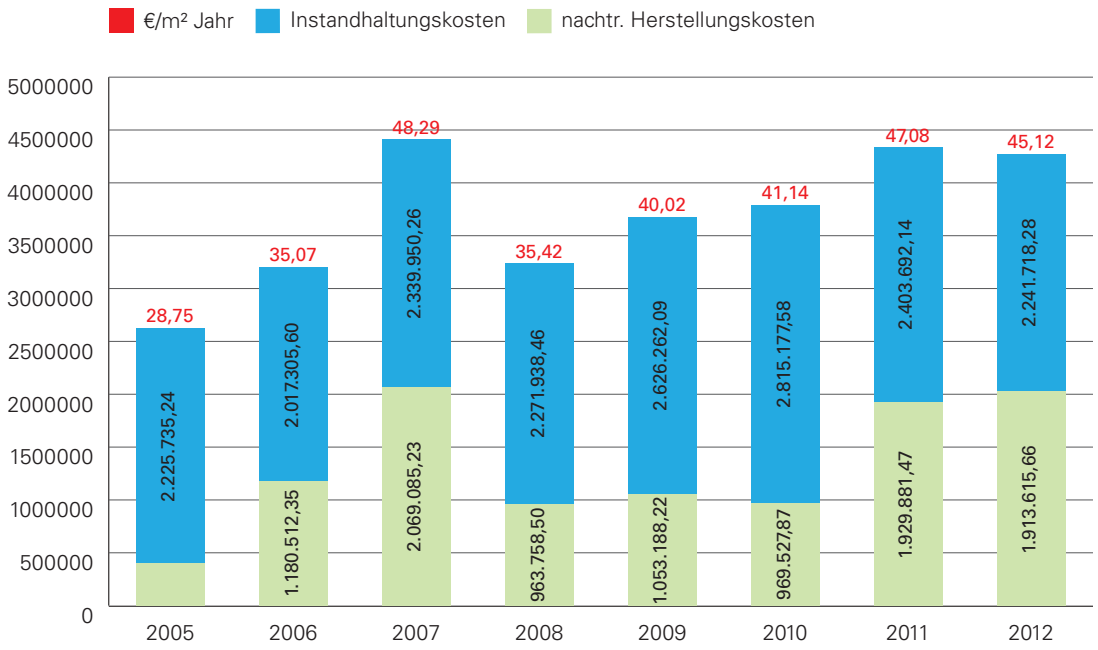
Bei den Bestandsimmobilien des Anlagevermögens ist eine geringe Erhöhung der Gesamtwohnfläche zu verzeichnen, die sich durch Balkonanbauten und Grundrissveränderungen ergibt.

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2012 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert. Knapp 31,9% (Vorjahr 32,4%) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 50,5 Jahren (Vorjahr 50,6 Jahre).



Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Im Geschäftsjahr 2012 wurde wieder in sehr hohem Umfang in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert. Neben der Lage und der Höhe des Mietzinses ist die zeitgemäße Ausstattung einer Wohnung und das Erscheinungsbild der Wohnanlage entscheidend für die Vermietungssituation. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2012 insgesamt 4.155 T€ aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 45,12 € je m² Wohnfläche/Jahr.



Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 1.914 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten war im Berichtsjahr die Fassadenvollwärmeschutzmaßnahme der Wohnanlage Altstadtring 5 bis 8 und Stolzestraße 1. Die Maßnahme umfasste, neben der Fassadensanierung, die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke, den Neuanschluss an das Fernwärmenetz zur Heiz- und Warmwasserversorgung, den Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und den Anbau von Balkonen.

Die Gesamtmaßnahme wurde überwiegend mit KfW-Fördermitteln im Rahmen der CO^2-Minderung finanziert.

Zudem wurden im Altstadtring 5 bis 8 und in der Stolzestraße 1 die Treppenhäuser renoviert, die Dächer neu eingedeckt, Fenster und Türen erneuert, eine zentrale Schließanlage eingebaut und die Elektrik in Bad, Küche und Flur erneuert. Außerdem wurden die Küchen und Bäder neu gefliest und mit neuen Sanitärobjekten versehen.

Neben den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden weitere 2.242 T€ für die Einzelmodernisierung von 43 Wohnungen nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurden die Fenster in der Allerstraße 10 und 11 und der Wachholtzstraße 7 erneuert. In der Kastanienallee 1, im Bechtsbütteler Weg 10 und 12 und Am Breitenberg 76 (Bad Harzburg) wurde die Fassade mit einem neuen Dämmputz versehen. Im Bechtsbütteler Weg 10 und 12 wurden zudem die Balkonbrüstungen erneuert.

In der Schwabenstraße 11 wurde die Zuwegung und der Garagenhof neu gepflastert.

Zudem haben die Treppenhäuser im Steverweg 9, Am Breitenberg 76 und in der Lippestraße 10 einen neuen Anstrich erhalten.

Für das Jahr 2013 ist für die 40 Wohnungen der Wohnanlage Wittekindstraße 4 bis 5A ebenfalls eine umfassende energetische Modernisierung mit gleichem Umfang wie im Vorjahr im Alstadtring 5-8 und der Stolzestraße 1 geplant. Auch diese Gesamtmaßnahme wird wieder überwiegend mit KfW-Fördermitteln im Rahmen der CO2-Minderung finanziert werden.

Zudem ist die Dämmung der Fassade und die Erneuerung bzw. zum Teil der neue Anbau von Vorstellbalkonen in der Allerstraße 10/11 und in der Wachholtzstraße 7 vorgesehen.

In der Allerstraße 13 wird die Heizungsanlage erneuert werden und im Bienroder Weg 66 die Dachterrasse.

Im Bültenweg 32/32A ist die Erneuerung der Fenster zum Berichtszeitpunkt in 2013 bereits abgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für die Erneuerung der Garagentore in der Almestraße.

Zudem werden wir mit der Sanierung der Treppenhausfassade in der Kastanienallee beginnen. In diesem Zuge soll der Eingangsbereich barrierefrei gestaltet werden.

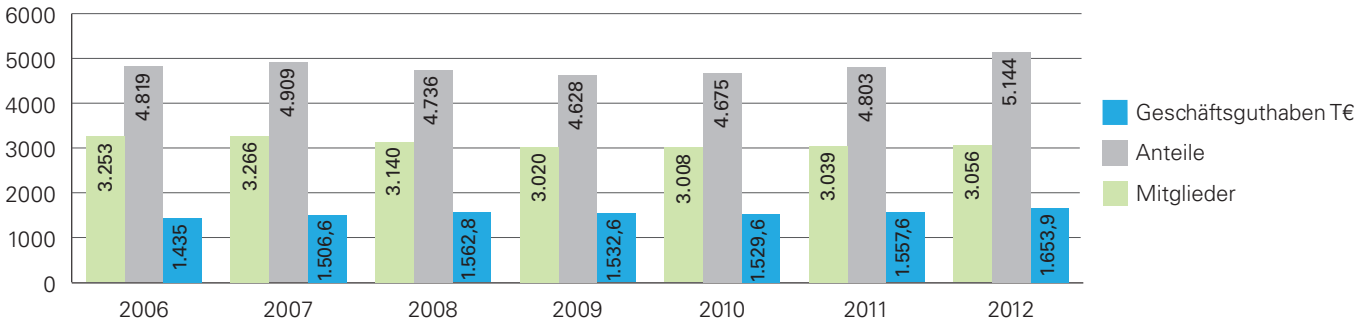
Wie im Vorjahr werden wir zusätzlich wieder zahlreiche einzelne Wohnungsmodernisierungen vornehmen.

Mitgliederverwaltung

Der Mitgliederbestand ist in 2012 leicht gestiegen. So konnten nicht nur die Anzahl der ausgeschiedenen Mitglieder durch Neuaufnahmen kompensiert werden, sondern es ergab sich auch ein Zugewinn.

Am 31.12.2012 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.056 (Vorjahr 3.039) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 5.144 (Vorjahr 4.803) Anteile. Gekündigt haben 116 Mitglieder mit 178 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 74 Mitglieder mit 125 Anteilen. Diesen Abgängen stehen Beitritte von 207 Mitgliedern mit 644 Anteilen gegenüber. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.584 T€ (Vorjahr: 1.471 T€).

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung von 2006 bis 2012 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2012 insgesamt 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der VWG beschäftigt, darunter 1 Teilzeitbeschäftigte, sowie 19 geringfügig beschäftigte Hauswarte.

In der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2012 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere drei Jahre wurden Frau Magdalene Müller und Herr Gunther Streifthau durch die Mitgliederversammlung einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Jahr 2013 scheidet turnusmäßig Frau Bettina Woike aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl ist möglich.

Finanz– und Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	6.500,3	82,2	7.514,0	97,3	-1.013,7
Bestandsveränderungen	1.214,6	15,4	29,5	0,4	1.185,1
Gesamtleistung	**7.714,9**	**97,5**	**7.543,5**	**97,7**	**171,4**
Andere Erträge	194,0	2,5	175,5	2,3	18,5
Betriebsleistung	**7.908,9**	**100,0**	**7.719,0**	**100,0**	**189,9**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.569,2	57,8	4.542,5	58,8	26,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	379,4	4,8	432,2	5,6	-52,8
Personalaufwand	653,0	8,3	732,1	9,5	-79,1
Planmäßige Abschreibungen	802,0	10,1	726,7	9,4	75,3
Sonstige Steuern	221,9	2,8	221,4	2,9	0,5
Andere Sachaufwendungen	311,0	3,9	303,0	3,9	8,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**6.936,5**	**87,7**	**6.957,9**	**90,1**	**-21,4**
Betriebsergebnis	**972,4**	**12,3**	**761,1**	**9,9**	**211,3**
Finanzerträge	8,5	0,1	0,5	0,0	8,0
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,3	0,0	-0,3
Finanzergebnis	**8,5**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**8,3**
Neutrale Erträge	416,4	5,3	216,4	2,8	200,0
Neutrale Aufwendungen	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,9
Neutrales Ergebnis	**416,4**	**5,3**	**215,5**	**2,8**	**200,9**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.397,3	17,7	976,8	12,7	420,5
Ertragsteuern	-5,5	-0,1	-0,2	0,0	-5,3
Jahresergebnis	**1.402,8**	**17,7**	**977,0**	**12,7**	**425,8**

Das Ergebnis 2012 steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 44% bzw. 426 T€ und liegt bei rd. 1,4 Mio. €.

Der Anstieg der Gesamtleistung wird durch höhere Mieten und geringere Erlösschmälerungen aufgrund einer hervorragend niedrigen Leerstandsquote von nur zwei Wohnungen zum Jahresende getragen.

Mit den Bestandsveränderungen zusammen steigt die Gesamtleistung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2012 um rd. 170 T€.

Durch den Teilschulderlass der bei den für Modernisierungsmaßnahmen eingesetzten KfW-Mitteln steigen die neutralen Erträge um weitere 200 T€.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die VWG sämtlichen Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht und vollumfänglich nachgekommen.

Für die Finanzierung der Investitionen im Anlagevermögen wurden langfristige Fremdmittel in Höhe von 1.518 T€ aufgenommen.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2012 um rd. 740 T€ auf rd. 1.770 T€ zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

	2012 T€	2011 T€
Jahresüberschuss	**1.402,8**	**977,0**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	802,0	726,7
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	22,6	-71,0
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-330,6	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**1.896,8**	**1.632,7**
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	54,7	-76,8
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	0,0
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-1.166,4	77,8
Abnahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	1.386,6	-218,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.171,7**	**1.415,0**
planmäßige Tilgungen	-658,3	-604,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**1.513,4**	**810,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.925,2	-1.935,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.925,2**	**-1.934,9**
Valutierung von Darlehen	1.518,5	1.685,0
außerplanmäßige Tilgung	-403,2	-146,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	96,3	27,9
Auszahlungen für Dividenden	-57,0	-56,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.154,6**	**1.510,9**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**742,8**	**386,5**
Finanzmittelbestand am 01.01.	**1.026,9**	**640,4**
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.769,7**	**1.026,9**

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2011 wie folgt dar:

	2012		2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00	0	0,00	0
Sachanlagen	27.504	85,03	26.381	90,37	1.123
Umlaufvermögen					
kurzfristig	4.840	14,97	2.811	9,63	2.029
Summe Aktiva	**32.344**	**100,00**	**29.192**	**100,00**	**3.152**
Eigenkapital	14.477	44,76	13.035	44,65	1.442
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	387	1,20	364	1,25	23
kurzfristig	172	0,53	118	0,40	54
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	12.962	40,07	12.561	43,03	401
kurzfristig	4.346	13,44	3.114	10,67	1.232
Summe Passiva	**32.344**	**100,00**	**29.192**	**100,00**	**3.152**
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	13.035		12.086		
Reinvermögen					
zum Jahresende	14.477		13.035		
Vermögenszuwachs	**1.442**	**11,06**	**949**	**7,85**	

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2012 um rd. 3.152 T€ bzw. 11% erhöht.

Im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen.

Im Umlaufvermögen führen höhere unfertige Leistungen und der höhere Finanzmittelbestand zum Anstieg.

Die Anlagenintensität beträgt 85%.

Das Eigenkapital der Genossenschaft steigt um rd. 1.442 T€ aufgrund des Jahresergebnisses 2012 und beträgt knapp 45% der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten steigen um die Valutierung von Fremdmitteln sowie aufgrund erhaltener Anzahlungen noch nicht abgerechneter Nebenkosten.

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 eines Planungsmoduls, das von unserem Prüfungsverband entwickelt wurde. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie z.B. Sollmieten, Rückstandsentwicklung, Leerstand, Erlösschmälerungen, Investitionsbudgetüberwachung 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 von derzeit unter 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 vorgenommenen Mieterhöhungen 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. Die Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen könnten auf Basis der aktuellen Gesetzgebung durch die Stadt Braunschweig auf 15% begrenzt werden. Dies stellt für die VWG kein Risiko dar, da die Mieten i.d.R. am unteren Ende des Mietspiegels liegen und Mieterhöhungen auch in Zukunft nur moderat in Bestandsmietverhältnissen oder bei Neuvermietungen erfolgen sollen. Die Mieten werden überwiegend durch Einzugsermächtigungen eingezogen. Damit sind Risiken aus Zahlungsstromschwankungen minimiert. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen der Vermietung termingerecht erbracht werden. Risiken in der Liquidität werden bei der VWG nicht gesehen. Bislang wurden alle Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und termingerecht erfüllt. Zudem bestehen ausreichende Kreditlinien.

Die Rückstände aus Mieten belaufen sich auf rd. 1% der Jahressollmiete. Ein Ausfallrisiko ist somit nicht erkennbar. Bei Anzeichen einer nachhaltig negativen Entwicklung werden durch das aktive Forderungsmanagement frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

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. Gerade aufgrund der aktuellen Zinsmarktsituation lassen sich aus Prolongationen auch Chancen sehen. Die Zinsprognosen für die nächsten Monate sehen ein weiterhin äußerst niedriges Zinsniveau. Das Darlehensportfolio wird laufend überwacht, um rechtzeitig Darlehen prolongieren zu können.

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 Wittekindstraße 4-5A im Jahr 2013 ist von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bewilligt. Die Einzelmodernisierungen werden aus Eigenmitteln finanziert.

Insgesamt soll im nächsten Jahr in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände
4.500 T€ investiert werden. Hiervon entfallen 1.800 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Es bleibt auch weiterhin die wichtigste Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand technisch zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten. Die hohe Investition in den Wohnungsbestand soll auch in den kommenden Jahren fortgeführt werden.

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

Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Für das Jahr 2013 wird eine Steigerung der Sollmieten auf 5.460 T€ und für 2014 auf 5.515 T€ erwartet.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes wird für das Jahr 2013 eine Verringerung auf 329 T€ und für 2014 auf 308 T€ erwartet.

Insgesamt werden für die Jahre 2013 und 2014 jeweils Jahresüberschüsse von je knapp 500 T€ geplant.

Nachtragsbericht

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

Braunschweig, 29. Mai 2013

Koch Bellmann

VWG
Einbahnstraße
P
1

Bilanz zum 31. Dezember 2012

	€	31.12.2012 €	Vorjahr €
AKTIVA			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**1.087,00**	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.097.048,08		25.962.375,65
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.820,00		90.041,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.781,00		48.067,00
		27.497.820,87	
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		**5.000,00**	0,00
		27.503.907,87	26.380.656,32
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.817.013,71		1.602.448,65
2. Andere Vorräte	31.547,50		38.201,80
		2.848.561,21	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.058,50		20.552,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.280,31		5.230,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	195.829,67		117.907,24
		222.168,48	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**1.769.722,74**	1.026.882,45
		4.840.452,43	2.811.223,96
Bilanzsumme		**32.344.360,30**	29.191.880,28

	€	31.12.2012 €	Vorjahr €
PASSIVA			
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.209,13		86.272,45
2. der verbleibenden Mitglieder	1.584.148,51		1.471.331,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.550,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.491,49 (Vorjahr: € 6.070,46)			
		1.653.907,64	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.592.000,00		1.451.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Gj. eingestellt: € 141.000,00 (Vorjahr: € 98.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00		3.440.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.529.096,64		5.707.091,39
davon aus dem Bilanzgewinn des Vj. eingestellt: € 822.005,25 (Vorjahr: € 94.262,27)			
		11.561.096,64	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.402.802,72		976.981,35
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-141.000,00		-98.000,00
		1.261.802,72	
Eigenkapital gesamt		**14.476.807,00**	13.034.677,14
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	384.791,00		362.185,00
2. Sonstige Rückstellungen	174.819,07		120.108,07
		559.610,07	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.871.040,27		9.063.394,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.627.062,46		4.278.169,93
3. Erhaltene Anzahlungen	3.441.429,17		1.975.089,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.367,43		74.357,16
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.250,38		194.781,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	88.203,89		89.117,13
davon aus Steuern: € 582,97 (Vorjahr: € 0,00)			
		17.277.353,60	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**30.589,63**	0,00
Bilanzsumme		**32.344.360,30**	29.191.880,28

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

	€	2012 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.465.602,55		7.482.027,67
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.729,74		32.019,02
		6.500.332,29	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**1.214.565,06**	29.519,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**77.512,02**	64.152,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		**554.387,74**	327.690,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**-4.590.640,56**	-4.542.522,65
6. Rohergebnis		**3.756.156,55**	3.392.886,16
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-495.949,29		-557.855,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-138.003,35		-153.741,33
davon für Altersversorgung: € 30.557,28 (Vorjahr: € 35.377,40)			
		-633.952,64	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**-801.993,88**	-726.656,90
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**-311.073,33**	-303.928,85
10. Betriebsergebnis		**2.009.136,70**	1.650.703,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**8.504,26**	497,6
davon Aufzinsung Rückstellungen € 19.005,00 (Vorjahr: € 20.522,00)		**-398.440,76**	-453.026,65
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.619.200,20**	1.198.174,28
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**5.463,43**	209,09
15. Sonstige Steuern		**-221.860,91**	-221.402,02
16. Jahresüberschuss		**1.402.802,72**	976.981,35
17. Ergebnisverwendung			
a) Einstellung in gesetzliche Rücklagen		**-141.000,00**	-98.000,00
18. Bilanzgewinn		**1.261.802,72**	878.981,35

Anhang zum Jahresabschluss 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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.

Bei der Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden. Abweichend vom Vorjahr wurden lediglich die vorausbezahlten Mieten 2013 nicht unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“, sondern unter „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 19.005,00; Vorjahr: € 20.522,00) sind in der GuV unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ vermerkt (Vorjahr: im Anhang).

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände
Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren abgeschrieben. Nachträglich angefallene Modernisierungskosten wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauerverlängerung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug. In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 77.512,02 einbezogen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten (Garagen) werden mit 3% linear abgeschrieben. Bei Neuzugängen erfolgte die Abschreibung für Gebäude mit 2%, für die Außenanlagen mit 10% und für Garagen mit 4% p.a.

Betriebs- und Geschäftsausstattung
Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen zwei und zehn Jahren, bewertet.

Für die in 2012 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20% abgeschrieben wird.

Finanzanlagen
Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach Fifo-Methode bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Geschäftsguthaben
Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen
Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 % angesetzt, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre angesetzt. Eine Fluktuation wurde mit 0,0 % angenommen.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung
Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag aus, die jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen
Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

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

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.817.013,71 (Vorjahr: € 1.602.448,65) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	1.451.000,00	0,00	141.000,00	1.592.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.440.000,00	0,00	0,00	3.440.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	5.707.091,39	822.005,25	0,00	6.529.096,64
Summe	**10.598.091,39**	**822.005,25**	**141.000,00**	**11.561.096,64**

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:	€
Jahresabschlusskosten	20.000,00
Prüfungskosten	20.000,00
Steuerberatungskosten	4.000,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00
Überstundenabgeltung	2.600,00
Urlaubsverpflichtung	13.054,00
noch anfallende Baukosten	103.815,07
Sächliche Verwaltungskosten	5.000,00
Aufbewahrungskosten	2.350,00
	174.819,07

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**21.914,99**	**1.249,50**	**22.077,49**	**1.087,00**	**162,50**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.123.937,24	1.913.615,66	20.940.504,82	27.097.048,08	778.943,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	323.882,80	80.820,00	9.221,88
Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	280.171,79	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.622,00	5.380,27	114.221,27	39.781,00	13.666,27
	46.957.433,83	**1.918.995,93**	**21.378.608,89**	**27.497.820,87**	**801.831,38**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	**0,00**	**5.000,00**	**0,00**	**5.000,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**46.979.348,82**	**1.925.245,43**	**21.400.686,38**	**27.503.907,87**	**801.993,88**

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	441.505,52	504.988,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	229.658,29	275.895,61
Erhaltene Anzahlungen	3.441.429,17	1.975.089,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.367,43	74.357,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	158.070,14	194.560,01
Sonstige Verbindlichkeiten	9.695,98	89.117,13
Gesamtbetrag	**4.315.726,53**	**3.114.007,93**

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

Verbindlichkeiten

	insgesamt	**davon Restlaufzeit**				
	31.12.2012	<1 Jahr	1–5 Jahre	>5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	Art der Sicherung *
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.871.040,27	441.505,52	2.171.418,27	7.258.116,48	9.871.040,27	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.627.062,46	229.658,29	798.144,32	2.599.259,85	3.627.062,46	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.441.429,17	3.441.429,17	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.367,43	35.367,43	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.250,38	158.070,14	56.180,24	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	88.203,89	9.695,98	0,00	78.507,91	0,00	
Gesamtbetrag	**17.277.353,60**	**4.315.726,53**	**3.025.742,83**	**9.935.884,24**	**13.498.102,73**	

* GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe von € 117.000,00 zu erwarten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2012 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt acht Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte) sowie neunzehn geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2012	3.039
Zugang 2012	207
Abgang 2012	190
Ende 2012	**3.056**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 112.816,56 € erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (Ausschluss der Nachschusspflicht).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Silke Koch	hauptamtlich	Dipl. Immobilienwirtin (DIA)
Thomas Kirchner	hauptamtlich (bis 31.12.2012)	staatl. gepr. Betriebswirt
Nina Bellmann	hauptamtlich (ab 01.01.2013)	Dipl. Immobilienwirtin (DIA)

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach dem vom Jahresüberschuss in Höhe von:	1.402.802,72 €
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	141.000,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	1.261.802,72 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2012	58.716,90 €
Einstellung in freie Rücklagen	1.203.085,82 €

Braunschweig, 29. Mai 2013

Koch

Bellmann

Wohnungsbestand zum 31.12.2012

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	7.275,11
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.936,01
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5a	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	679,00
	Münstedter Straße	15a	9	470,79
	Schölkestraße	1a, 1b, 20	19	1.245,33
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.531,27
	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	**92.092,36**

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, Text, Fotos
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Gestaltung, Satz
www.leinebrandung.de

Druck
C.V. Engelhard GmbH

Auflage
150 Stück

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

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

Telefon 0531-129898-0
Fax 0531-128989-50

info@vwg-braunschweig.de
www.vwg-braunschweig.de