Geschäftsbericht 2015

VWG

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig

93. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	10
Lagebericht des Vorstandes	14
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang zum Jahresabschluss	35
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	43
Wohnungsbestandsliste	44
Impressum	45

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

1. Bevollmächtigte der IG-Metall

Gunther Oehme

Verbandsreferent, Schriftführer

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH), stellvertretende Schriftführerin

Vorstand

Silke Koch-v. Czapiewski

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), hauptamtlich

Andreas Rost

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrates umfangreich und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Dabei wurden die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch veranschaulichende grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes unterstützt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 20 Sitzungen durchgeführt, sowohl als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem oder als Sitzung des Aufsichtsrats ohne Vorstand und als Sitzungen des Prüfungsausschusses.

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.

Wir haben in 2015 mit den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Heinrich-Heine Straße / Uhlandstraße begonnen und konnten den ersten Abschnitt abschließen und dabei auch noch durch den Ausbau von ehemaligen Dachböden eine kleinere Anzahl zusätzlicher Wohnungen schaffen.

Inzwischen ist auch der zweite Bauabschnitt im vollen Gange.

Gleichwohl planen wir derzeit auch weiter nicht, komplette Wohnhäuser neu zu errichten; die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden auch weiterhin absolute Priorität haben.

Weitere Informationen dazu erhalten Sie in der Mitgliederversammlung in mündlicher Form.

Aufsichtsrat und Vorstand werden sich auch in den kommenden Jahren durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür einsetzen, unsere Wohnungen in einem guten Zustand zu erhalten und einen zum Teil noch vorhandenen Rückstand baldmöglichst aufzuholen.

Wir gehen davon aus, dass es auch in den kommenden Jahren, nicht zuletzt durch die durchgeführten und noch geplanten Modernisierungsmaßnahmen gelingen wird, den geringen Leerstand bei den Wohnungen und den niedrigen Stand der Mietausfälle fortzuschreiben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2014 und den Lagebericht für das Jahr 2014 geprüft und mit Datum vom 04.06.2015 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.

Wir danken auch wieder allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die unsere Genossenschaft durch die Wahrnehmung unterschiedlichster Aufgaben unterstützt haben, ganz herzlich.

Braunschweig, im Juni 2016

Georg Tobias

Aufsichtsratsvorsitzender

Verbandsunternehmen wirtschaften nachhaltig

Die Wohnungsunternehmen im vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell trägt zur Wohn- und Lebensqualität von rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen bei. Die vdw-Mitglieder denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Aktuell beherrschende Themen für die Wohnungswirtschaft sind die Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen, die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen, die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes sowie die Herausforderungen an die Branche durch die Digitalisierung.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.

Prognosen

Der verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen, vor allem weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut rechnet mit einem Plus von 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Und die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf rund 290 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4,5 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Deutschlands Immobilienmärkte steuern auf große Herausforderungen zu

2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden 55,5 Milliarden Euro investiert. Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zufolge wurden 2015 allein im Büroimmobiliensegment 50 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Die Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr deutschlandweit moderater gestiegen als noch 2014, dennoch kam es vor allem in den größeren Städten zu weiteren Aufwärtsbewegungen. Diese werden aufgrund der hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland weiter anhalten. Die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte wird durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten sowie gestiegene Löhne und Gehälter wirken sich positiv auf die Immobilienwirtschaft aus. Im Frühjahresgutachten wird die Politik davor gewarnt, mit zusätzlichen Auflagen das Bauen weiter zu verteuern.

Wohnungsmarkt: Mietenanstieg auf moderatem Niveau

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7 Prozent (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2 Prozent. Allerdings fand der Anstieg praktisch ausschließlich zwischen dem III. Quartal 2014 und dem I. Quartal 2015 statt. Seit Jahresbeginn 2015 lassen sich in Westdeutschland insgesamt keine nennenswerten Mietpreissteigerungen mehr beobachten, und in Ostdeutschland sind die Angebotsmieten sogar etwas rückläufig. „Die Mietpreisanstiege haben in ganz Deutschland an Schwung verloren“, heißt es im Gutachten. Dennoch könne man mit Blick auf die starke Nachfrage und chronische Unterversorgung in mehreren Wohnungsmärkten nicht davon ausgehen, dass es zu einer Preisstagnation im Mietsegment komme.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen stärker als Mieten

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen machten auch im Jahr 2015 wieder einen kräftigen Sprung nach oben. Mit einem Wachstum von 7,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (I-III 2014 zu I-III 2015) hat sich der Anstieg in Westdeutschland sogar beschleunigt. Eine Abflachung ist nicht in Sicht. Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) sind die nominalen Kaufpreise weiter um 6,2 Prozent gestiegen. Analog zu den Mietpreisen ist aber auch bei den Kaufpreisen die Streuung innerhalb Deutschlands riesig und erwartungsgemäß nochmals größer als die der Mietpreise.

Digitalisierungs-Potenzial der Branche wird weiterhin nicht ausgeschöpft

Der Einfluss der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft ist umfassender als es oberflächlich betrachtet erscheint. Die größten Wachstumspotenziale bestehen in den nächsten zehn Jahren im Bereich „Smart Home“, also in der automatischen Steuerung und Vernetzung diverser Techniksysteme und Geräte im Haus, sowie in der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten.

Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr kaum noch gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für 2015 bei 0,3 Prozent. Damit ist die Teuerung vor allem wegen der stark gesunkenen Energiepreise auf das Niveau des Krisenjahres 2009 gefallen. Einige Waren wurden aber auch teurer, neben Nahrungsmitteln insbesondere Zeitungen und Zeitschriften (+ 5,9 Prozent), Kaffee, Tee und Kakao (+ 5,5 Prozent) oder Tabakwaren (+ 4,0 Prozent). 2014 hatte die Teuerungsrate noch bei 0,9 Prozent gelegen, 2013 bei 1,5 Prozent. Seit 2011 (2,1 Prozent) ist die Inflation in Deutschland kontinuierlich gesunken. Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt mittelfristig eine Teuerung von knapp unter 2,0 Prozent an.

Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Wohnungsbaubedarfe steigen

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen.

Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Flüchtlingszahlen steigen

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst: Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge), Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge), Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge).

Wohnungsmarkt in Braunschweig

Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist angespannt. Besonders in guten Wohnlagen ist ein deutlicher Anstieg der Mieten bei Neuvermietung im Gegensatz zu den häufig günstigen Mieten bei langjährigen Mietverhältnissen erkennbar. In Braunschweig und dem Braunschweiger Umland sind viele gut verdienende Personen zu verzeichnen, die es bevorzugen, in Braunschweig zu wohnen, so dass sowohl die Kauf– als auch die Mietpreise stark gestiegen sind.

Zudem ist Braunschweig auch für Studierende sehr attraktiv. Hier ist in den letzten Jahren ebenfalls ein deutlicher Zuzug zu verzeichnen.

In den besonders begehrten Stadtteilen wird es für einkommensschwächere Haushalte schwieriger eine neue Wohnung zu finden.

In Braunschweig wird jedoch aktuell und in naher Zukunft aufgrund des hohen Bedarfs und auch aufgrund der günstigen Finanzierungskonditionen wieder neu gebaut, was in den vergangenen Jahren nur wenig der Fall war. Hierbei soll auch der soziale Wohnungsbau laut Planung der Stadtverwaltung angemessen berücksichtigt werden.

Bis 2020 will die Stadt Braunschweig in Zusammenarbeit mit Wohnungsgesellschaften und privaten Investoren 5.000 neue Wohnungen erstellen.

Für die Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt gilt die Vorgabe der Stadtverwaltung einer Nahverdichtung, so dass dort Baulücken geschlossen werden. Zum Teil werden auch nicht mehr genutzte Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle wird etwas Neues, meist in hochwertiger Form, erstellt.

Ergänzend dazu sollen jedoch auch Wohnungen am Stadtrand entstehen.

Lagebericht des Vorstandes

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard). Die enthaltene Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem DRS 21 erstellt.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Braunschweig verfügt per 31.12.2015 über einen Wohnungsbestand mit 1.336 Wohnungen, 6 Gewerbeobjekte sowie 343 Garagen und 187 Stellplätze.

Der Wohnungsbestand befindet sich, bis auf ein Haus mit 5 Wohnungen in Bad Harzburg, ausschließlich in Braunschweig.

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.336	1.334
m^2 Wohnfläche	92.446,40	92.187,94
Gewerbeobjekte	6	6
m^2 Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	343	343
PKW-Einstellplätze	187	189

Durch Ausbau von Dachgeschossen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2015 auf 92.446,40 m² (Vorjahr 92.187,94 m²).

Eine kleine 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 17,60 m² wurde zurückgebaut. Um die Wohnung auf den heutigen Stand zu bringen, wäre ein unverhältnismäßig hoher finanzieller Aufwand erforderlich gewesen. Nach aktuellem Baurecht hätte auch die Forderung nach einem zweiten Rettungsweg erfüllt werden müssen. Hierfür gab es aufgrund der Lage des Gebäudes keine Möglichkeit.

Drei Einstellplätze entfielen, da diese nur schwer zu erreichen waren bzw. sehr nah an Zufahrtsbereichen angeordnet waren. Ein weiterer Stellplatz musste der Erstellung eines Mülltonnenstellplatzes weichen. Im Gegenzug wurden zwei neue Einstellplätze geschaffen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Wohnungsnachfrage in Braunschweig, insbesondere nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen, ist hoch.

Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen für zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die nach wie vor geringe Leerstandsquote, durch Mietanpassung bei Neuvermietung, durch moderate Erhöhung der Mieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie durch die Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 5.723 T€ gegenüber dem Vorjahr (5.602 T€) gestiegen. Erlösschmälerungen aufgrund von geringfügigem fluktuations- und modernisierungsbedingtem Leerstand, aufgrund von Eigennutzung und Mietminderung sind hierbei bereits in Abzug gebracht.

Die Durchschnittssollmiete je m²-Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2015 bei 5,14 € (Vorjahr 5,00 €).

Im Geschäftsjahr 2015 haben 145 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 10,9 % (Vorjahr 9,7 %). Dem gegenüber standen 139 Neuvermietungen.

Per 31.12.2015 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von zehn Wohnungen (Vorjahr sieben) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2015 0,75 %.

Im Jahresdurchschnitt waren zehn Wohnungen frei (Vorjahr: acht Wohnungen).

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 43 T€ (Vorjahr 33 T€).

Weiterhin ist eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in Braunschweig zu erwarten.

Zudem befindet sich ein Großteil unseres Wohnungsbestandes in den besonders nachgefragten Stadteilen von Braunschweig.

Wir wollen den Wohnungsbestand nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt positionieren, und werden daher auch in Zukunft erhebliche Beträge für Instandhaltung und Modernisierung investieren.

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	%-Bestand
Braunschweig									
Östliches Ringgebiet	436	10	148	227	42	6		29.524,26	32,6%
Westliches Ringgebiet	339	34	82	204	22			22.582,97	25,4%
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	**1.336**	**61**	**366**	**724**	**175**	**6**	**4**	**92.446,40**	**100,0%**
% Bestand	**100,0%**	4,6%	27,4%	54,2%	13,1%	0,4%	0,3%		
Leerstand	**10**	0	5	4	1	0	0		
	0,75%	0,0%	1,4%	0,6%	0,6%	0,0%	0,0%		
WE mit Preisbindung	**243**	20	70	109	37	3	4		
	18,2%	32,8%	19,1%	15,1%	21,1%	50,0%	100,0%		
Kündigungen	**145**	6	46	80	13	0	0		
	10,9%	9,8%	12,6%	11,0%	7,4%	0,0%	0,0%		
Neuvermietungen	**139**	3	42	81	13	0	0		
	10,4%	4,9%	11,5%	11,2%	7,4%	0,0%	0,0%		

Leerstand			Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
Anzahl	Quote % gesamt	länger 3 Mon.	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
10	0,75%	2	53	12,2%	67	15,4%	5,0%	62	14,2%	4,6%
			16	4,7%	40	11,8%	3,0%	37	10,9%	2,8%
			106	43,4%	16	6,6%	1,2%	18	7,4%	1,3%
					7	10,3%	0,5%	6	8,8%	0,4%
			64	100,0%	2	3,1%	0,1%	2	3,1%	0,1%
					7	11,1%	0,5%	7	11,1%	0,5%
					1	2,6%	0,1%	1	2,6%	0,1%
					4	10,8%	0,3%	5	13,5%	0,4%
					1	5,9%	0,1%	0	0,0%	0,0%
					0	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
					0	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
			4	100,0%	0	0,0%	0,0%	0	0,0%	0,0%
					0	0,0%	0,0%	1	20,0%	0,1%
10	**0,75%**	**2**	**243**	**18,2%**	**145**		**10,9%**	**139**		**10,4%**

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung

Im Geschäftsjahr 2015 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert.

Durch kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung schaffen wir die Basis, um dem Anspruchs- und Nutzerverhalten unserer Mitglieder und Kunden mit adäquaten Angeboten gerecht zu werden und sichern die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht.

Neben der Lage der Wohnung sind insbesondere die Höhe des Mietzinses, eine zeitgemäße Ausstattung und das Erscheinungsbild der Wohnanlage entscheidende Faktoren für die Vermietungssituation.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2015 insgesamt 3.762 T€ aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 40,69 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 1.926 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten war im Berichtsjahr der Beginn der Sanierung der Wohnanlage Heinrich-Heine-Straße / Uhlandstraße in 38102 Braunschweig.

Im ersten Bauabschnitt erhielten die Häuser in der Heinrich-Heine-Straße 17 – 20 eine umfangreiche energetische Sanierung und die jeweiligen Dachböden wurden zu einer geräumigen Dachgeschoßwohnung ausgebaut. Ein Teilbereich des Dachbodens kann weiterhin als solcher genutzt werden.

Die Maßnahme umfasste, neben der Fassadendämmung und der damit einhergehenden optischen Aufwertung durch einen farbigen Strukturputz, auch die Dämmung der obersten begehbaren Geschossdecken sowie der Kellerdecken. Die vorhandenen Gasetagenthermen wurden außer Betrieb genommen und die Versorgung der Häuser mit Heizung und Warmwasser erfolgt nun durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Jede Wohnung wurde mit einer Lüftungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung ausgestattet, so dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet ist. Ferner wurde für jede Wohneinheit die Nachrüstung eines geräumigen Vorstellbalkons realisiert.

Des Weiteren wurden die Treppenhäuser durch einen neuen Anstrich aufgewertet, die Dächer neu eingedeckt, Fenster und Türen erneuert, eine zentrale Schließanlage eingebaut und die Elektrik in Bad, Küche und Flur erneuert. Die Fliesenspiegel und Bodenfliesen in den Küchen wurden bei Bedarf erneuert. Die Altinstallation in den Bädern wurde entfernt und erneuert. Ferner erhielt der Sanitärbereich neue Fliesen sowie zeitgemäße Sanitärobjekte.

Ein weiteres Projekt unserer Modernisierungstätigkeit war die Sanierung der Balkone im Neuen Weg 5 in 38100 Braunschweig. Die vorhandenen Balkonelemente wurden abgerissen und gegen deutlich vergrößerte Vorstellbalkone ausgetauscht.

Hierbei wurden 57 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten aufgewendet.

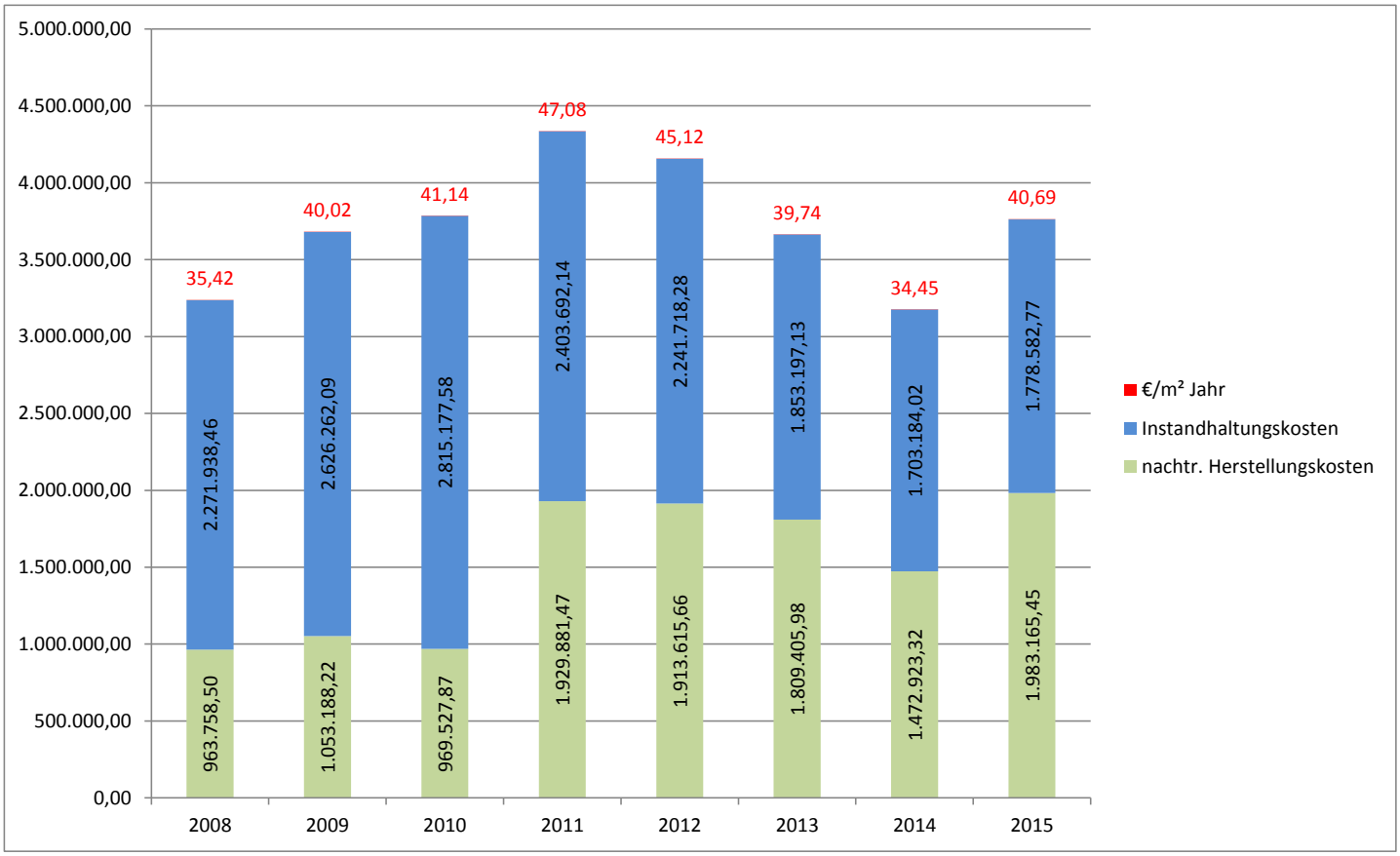
Neben den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden weitere 1.779 T€ für die Einzelmodernisierung von 26 Wohnungen nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurden die Fernwärmeanlagen in der Hans-Sommer-Straße 75, 76, 77 und 78, im Langen Kamp 20, 20 A, 21 und 22 sowie in der Kastanienallee 1 und in der Howaldtstraße 14 umfangreich saniert. Veraltete und reparaturanfällige Bauteile wurden erneuert und die Anlagen den heutigen energetischen Anforderungen angepasst.

Weiterhin erfolgte im Doppelwohnhaus Neuer Weg 6 / Beckenwerker Straße 42 der Austausch der alten Ölzentralheizung gegen eine moderne und wesentlich effizientere Gaszentralheizung.

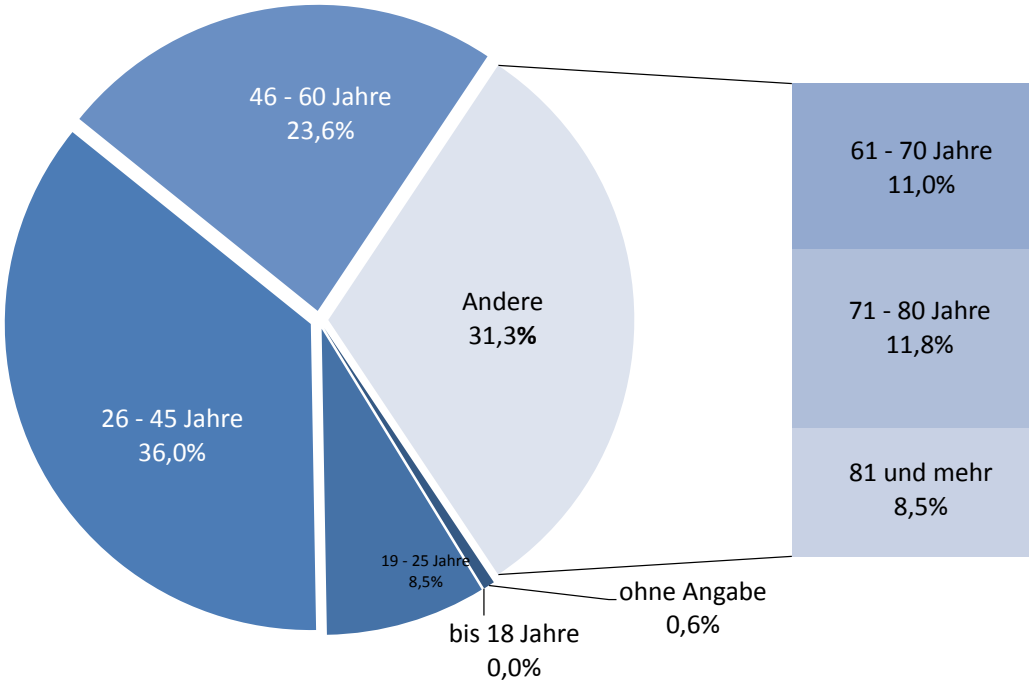
Im Rahmen der uns obliegenden Verkehrssicherungspflichten wurden turnusgemäß sämtliche Dachflächen unserer Gebäude, sowie der komplette Baumbestand überprüft.

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



Altersstruktur der Hauptmieter

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2015 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Knapp 31,3 % (Vorjahr 31,7 %) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 50,5 Jahren (Vorjahr 50,7 Jahre).



Mitgliederverwaltung

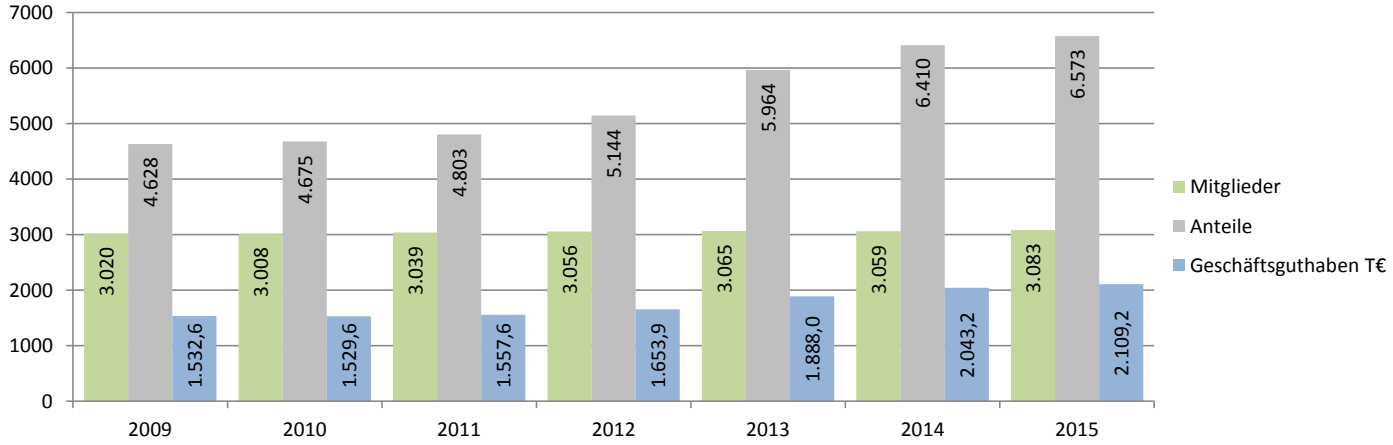
Die Anzahl der Mitglieder ist in 2015 gestiegen. Am 31.12.2015 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.083 (Vorjahr 3.059) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 6.573 (Vorjahr 6.410) Anteile.

Gekündigt haben 100 Mitglieder mit 164 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 90 Mitglieder mit 185 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 214 Mitgliedern mit 512 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.027 (Vorjahr: T€ 1.979) und ist in 2015 somit wieder spürbar gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung von 2009 bis 2015 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben den Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2015 im Durchschnitt insgesamt neun Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter eine Teilzeitbeschäftigte, sowie neun geringfügig beschäftigte Hauswarte.

In der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2015 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere drei Jahre wurden Frau Magdalene Müller und Herr Gunther Oehme (vormals Streifthau) durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Beide nahmen die Wahl an.

Im Jahr 2016 scheidet turnusmäßig Frau Bettina Woike aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist möglich.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.626	5.723	5.602
Instandhaltung	1.965	1.779	1.703
Zinsaufwand Darlehen	294	239	309
Jahresüberschuss	1.301	1.684	1.707

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr hatten wir auf der Grundlage der Entwicklung in den Vorjahren und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Eine Planabweichung liegt bei den Instandhaltungsaufwendungen vor. Es wurden die Budgets für die fluktuationsbedingte Wohnungseinzelmodernisierung, für die laufende Instandhaltung sowie für einzelne Großmaßnahmen nicht voll ausgeschöpft.

Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch umgesetzt.

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind auch im Verhältnis zum Vorjahr wieder gestiegen.

Im Jahr 2015 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 1.779 T€ zu 1.703 T€ im Vorjahr. Pro Quadratmeter waren dies 2015 19,24 € (Vorjahr 18,48 €/m²). Zusätzlich wurden 1.907 T€ an Fremdkosten und 76 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet, somit 21,45 €/m² (Vorjahr 15,98 €/m²).

Die Zinsaufwendungen sind im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der fortschreitenden Tilgungen, aufgrund von geplanten Sondertilgungen und der Umfinanzierung von höher verzinslichen Darlehen weiter gesunken.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir in gutem Maße in unseren Wohnungsbestand investiert und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,01	3	0,01	-1
Sach- und Finanzanlagen	30.317	83,55	28.951	82,76	1.366
Umlaufvermögen					
kurzfristig	5.966	16,44	6.029	17,23	-63
Summe Aktiva	**36.285**	**100,00**	**34.983**	**100,00**	**1.302**
Eigenkapital	19.649	54,15	17.972	51,37	1.677
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	513	1,41	465	1,33	48
kurzfristig	118	0,33	117	0,33	1
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	11.443	31,54	11.734	33,54	-291
kurzfristig	4.562	12,57	4.695	13,43	-133
Summe Passiva	**36.285**	**100,00**	**34.983**	**100,00**	**1.302**
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	17.972		16.173		
Reinvermögen					
zum Jahresende	19.649		17.972		
Vermögenszuwachs	**1.677**	**9,33**	**1.799**	**11,12**	

Das Anlagevermögen beträgt 83,56 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 1.365 T€ erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus den Aktivierungen im Sachanlagevermögen, durch wertverbessernde Investitionen und den Kauf von vier Erbbaugrundstücken, saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und durch lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Im Umlaufvermögen reduzierten sich die unfertigen Leistungen, die sonstigen Vermögensgegenstände durch geringere Schadenersatzansprüche und durch den Eingang des Teilschulderlasses.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2015 um rd. 1.302 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.677 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2015 1.684 T€ abzgl. der Dividende von 73 T€ für das Vorjahr und 66 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote ist auf 54,15 % gestiegen (Vorjahr 51,4 %).

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich um rd. 430 T€ insbesondere durch geringere Vorauszahlungen für Betriebskosten. Dem gegenüber standen höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Darlehensverbindlichkeiten.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.2 Finanzlage

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG erzielt aus der Hausbewirtschaftung einen stetigen finanziellen Überschuss.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Zur Sicherung der günstigen Zinskonditionen hat die Genossenschaft vier Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.633.820,73 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 2016 und 2019 planmäßig auslaufenden Darlehen dient.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit einer Zinsfestschreibung bis zur vollständigen Tilgung.

Das gesamte Darlehensportfolio wird laufend überwacht um Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach dem DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard):

	2015 TEuro
Jahresüberschuss	1.684,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.011,8
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	48,2
Cashflow nach DVFA/SG	**2.744,5**
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	2,9
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	399,6
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	-443,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	238,4
Sonstige Beteiligungserträge (-)	-0,4
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	8,5
Ertragssteuerzahlungen	-10,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.939,6**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.404,0
Erhaltene Beteiligungserträge	0,4
Erhaltene Zinsen	1,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-2.402,3**
Veränderung der Geschäftsguthaben	66,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. f. Umschuldung T€ 5.011,3)	6.011,3
planmäßige Tilgungen	-826,9
außerplanmäßige Tilgungen	-80,9
Gezahlte Zinsen	-239,7
Gezahlte Dividenden	-73,3
Rückzahlung Darlehen (Umschuldung)	-5.011,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-154,8**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**382,5**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.039,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**3.421,9**
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.423,2
Kontokorrentkredite	-1,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**3.421,9**

Die Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem DRS 21 erstellt. Wesentliche Unterschiede zu den Darstellungen im Vorjahr ergeben sich insbesondere in der Zuordnung der zahlungswirksamen Finanzerträge und - Aufwendungen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen und zur Tilgung hoch verzinslicher Darlehen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 382,5 T€ zu.

Für die planmäßig in 2014 abgeschlossene Finanzierung der energetischen Modernisierungsmaßnahme in der Wittekindstraße 1 bis 3 in 38114 Braunschweig mit KfW-Mitteln in Höhe von 1.000 T€ erfolgte der Darlehensabruf im Jahr 2015.

Zur Verringerung der Zinslast wurden Umfinanzierungen von höher verzinslichen Darlehen mit einem Volumen von T€ 5.011 vorgenommen. Weitere Darlehen wurden nicht aufgenommen.

Die Finanzierung sämtlicher für das Jahr 2015 geplanter und umgesetzter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind aufgrund des hohen Finanzmittelbestandes keine Darlehensaufnahmen geplant.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

	2015		2014		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	8.588,3	102,5	8.032,6	99,1	555,7
Bestandsveränderungen	-390,5	-4,6	-103,8	-1,3	-286,7
Gesamtleistung	**8.197,8**	**97,9**	**7.928,8**	**97,8**	**269,0**
Andere Erträge	178,6	2,1	174,2	2,2	4,4
Betriebsleistung	**8.376,4**	**100,0**	**8.103,0**	**100,0**	**273,4**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.154,1	49,6	3.903,2	48,2	250,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	239,0	2,8	308,6	3,8	-69,6
Personalaufwand	760,2	9,1	752,1	9,3	8,1
Planmäßige Abschreibungen	1.011,8	12,1	1.009,6	12,4	2,2
Sonstige Steuern	226,5	2,7	228,7	2,8	-2,2
Andere Sachaufwendungen	288,1	3,4	297,4	3,7	-9,3
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**6.679,7**	**79,7**	**6.499,6**	**80,2**	**180,1**
Betriebsergebnis	**1.696,7**	**20,3**	**1.603,4**	**19,8**	**93,3**
Finanzerträge	1,7	0,0	4,4	0,1	-2,7
Finanzaufwendungen	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Finanzergebnis	**1,0**	**0,0**	**4,4**	**0,1**	**-3,4**
Neutrale Erträge	1,0	0,0	118,1	1,4	-117,1
Neutrale Aufwendungen	5,7	0,1	1,1	0,0	4,6
Neutrales Ergebnis	**-4,7**	**-0,1**	**117,0**	**1,4**	**-121,7**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.693,0	20,2	1.724,8	21,3	-31,8
Ertragsteuern	8,5	0,1	17,3	0,2	-8,8
Jahresergebnis	**1.684,5**	**20,1**	**1.707,5**	**21,1**	**-23,0**

Das Jahresergebnis 2015 betrug 1,684 Mio € zu 1.707 Mio. € im Vorjahr und verringerte sich somit nur geringfügig um 23 T€.

Der Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten und der höheren Umlagenerlöse für in hohem Umfang in 2015 fertiggestellte Umlagenabrechnungen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund erhöhter Aufwendungen für Betriebs- und Instandhaltungskosten gestiegen.

Die neutralen Erträge haben sich vorwiegend dadurch reduziert, dass in 2015 keine KfW-Mittel neu aufgenommen wurden, für die ein Teilschulderlass gewährt wird.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ereignet.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG wird in den nächsten Jahren weiter auf hohem Niveau in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investieren.

Zudem ist aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Braunschweig in den nächsten Jahren weiterhin der Ausbau von einzelnen Dachgeschossen zur Schaffung von Wohnraum geplant.

Neben der energetischen Modernisierung ganzer Wohnanlagen, wie im Jahr 2015 die Häuser in der Heinrich-Heine-Str. 17 bis 20 in Braunschweig, werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen.

Die Finanzierung der umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahme in den Häusern Heinrich-Heine-Str. 21-23 mit dem Anbau von Vorstellbalkonen und dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen im Jahr 2016 sowie weitere geplante Heizungsmodernisierungen, Balkonanbauten und Wohnungseinzelmodernisierungen soll mit Eigenmitteln erfolgen.

Insgesamt ist vorgesehen im Jahr 2016 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände sowie für die Planung eines eigenen Verwaltungsgebäudes einen Betrag von 4.183 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 2.249 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Es bleibt auch weiterhin die wichtige Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand technisch zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten. In den kommenden Jahren sollen hohe Investitionen in den Wohnungsbestand vorgenommen werden.

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

Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Für das Jahr 2016 wird eine Steigerung der Sollmieten von 5.788 T€ in 2015 (Prognose für 2015 5.711 T€) auf 5.882 T€ für 2016 erwartet.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes für Darlehen wird für das Jahr 2016 ein geringer Anstieg von 239 T€ in 2015 (Prognose für 2015 294 T€) auf 241 T€ erwartet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen im Jahr 2015 1.779 T€. Aufgrund der Nichtausschöpfung der Budgets für die fluktuationsbedingte Wohnungseinzelmodernisierung, für die laufende Instandhaltung sowie für einzelne Großmaßnahmen, ergibt sich eine Verringerung zu den geplanten Instandhaltungsaufwendungen für 2015 von 1.965 T€ um 186 T€. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch umgesetzt.

Für das Jahr 2016 werden für die Instandhaltung Aufwendungen von 1.934 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss in 2015 beträgt 1.684 T€, geplant waren ca. 1.301 T€. Die Verringerung der Aufwendungen für Instandhaltung und Zinsen und die höheren Umsatzerlöse haben zu dem höheren Jahresergebnis in 2015 beigetragen. Für das Jahr 2016 wird ein Jahresüberschuss von ca. 1.505 T€ geplant.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

4.2 Chancenbericht

Um unser Wohnungsangebot konkurrenzfähig zu halten, sind wir weiterhin gefordert, unser Angebot an Wohnraum im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes attraktiv zu halten und mit den steigenden Ansprüchen der Nachfrage stetig zu verbessern. Zudem werden wir in unserem Wohnungsbestand in stark nachgefragter Wohnlage weiter Dachgeschosswohnungen neu ausbauen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote von unter 1%, im Jahr 2015, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann 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, wenn diese auch in nächster Zeit nicht zu erwarten sind, eine gute Vermietungssituation zu erreichen.

Die Mieten sind auf Grundlage der Dauernutzungsverträge langfristig festgelegt. Auch nach vorgenommenen Mieterhöhungen liegen die Nutzungsentgelte im Durchschnitt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch künftig sollen Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen sowie bei Neuvermietungen moderat erfolgen. Damit verbleibt auch für künftige Perioden Erhöhungspotential, so dass, begleitend von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen, mit steigenden Mieterlösen zu rechnen ist.

4.3 Risikobericht

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 , Mitgliederentwicklung sowie Altersstatistiken erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Die Preisänderungsrisiken im wohnungswirtschaftlichen Bereich sind begrenzt.

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.

Es wurden alle Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und termingerecht erfüllt.

Zudem bestehen ausreichende Kreditlinien. Im Einzelfall wurde zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Die Rückstände aus Mieten liegen unter 1% der Jahressollmiete. Ein Ausfallrisiko ist somit nicht erkennbar. Es erfolgt eine permanente Überwachung durch das aktive Forderungsmanagement.

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.

Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

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 oder sogar mit Zinsfestschreibungen bis zur vollständigen Tilgung. 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.

Braunschweig, den 23. Mai 2016

Koch-v. Czapiewski Rost

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	Euro	31.12.2015 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**1.615,00**	3.116,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.948.377,33		28.573.119,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.692,63		62.377,22
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.326,00	**30.312.567,75**	30.329,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		**5.000,00**	5.000,00
		30.319.182,75	28.954.113,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.471.584,34		2.862.160,03
2. Andere Vorräte	11.560,28	**2.483.144,62**	9.366,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.373,04		8.124,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.988,58		2.346,22
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	73,98		44,66
3. Sonstige Vermögensgegenstände	40.817,84	**59.253,44**	107.761,60
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**3.423.251,76**	3.039.357,54
		5.965.649,82	6.029.160,13
Bilanzsumme		**36.284.832,57**	34.983.273,51

PASSIVA	Euro	31.12.2015 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.530,00		63.903,79
2. der verbleibenden Mitglieder	2.027.348,94		1.979.242,74
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	310,00		67,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.340,00 (2014: € 6.749,20)		**2.109.188,94**	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.085.000,00		1.916.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 169.000,00 (2014: € 171.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	6.207.537,36		4.744.351,10
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.463.186,26 (2014: € 1.304.351,10)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.732.182,46		7.732.182,46
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (2014: € 0,00)		**16.024.719,82**	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.684.497,95		1.707.450,96
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-169.000,00	**1.515.497,95**	-171.000,00
		19.649.406,71	17.972.198,91
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	510.452,00		462.321,00
2. Steuerrückstellungen	5.961,83		8.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	114.898,22	**631.312,05**	111.912,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.330.816,55		10.231.206,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.946.164,59		2.027.346,83
3. Erhaltene Anzahlungen	3.228.367,35		3.797.335,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.352,88		46.302,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.047,93		176.386,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	114.117,73		114.133,88
davon aus Steuern: € 14.585,65 (2014: € 19.394,31) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2014: € 26,59)		**15.962.867,03**	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		**41.246,78**	36.130,39
Bilanzsumme		**36.284.832,57**	34.983.273,51

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG, Braunschweig

	Euro	**Euro**	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.558.018,18		7.996.317,97
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.326,59		36.326,28
		8.588.344,77	8.032.644,25
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**-390.575,69**	-103.778,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**76.461,72**	75.088,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		**103.201,40**	217.249,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**4.154.071,06**	3.903.266,10
6. Rohergebnis		**4.223.361,14**	4.317.937,62
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	572.855,69		574.771,21
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	166.972,20		156.464,09
(davon für Altersversorgung: 48.514,76 €) (Vorjahr: 38.445,31 €)		**739.827,89**	731.235,30
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.011.763,21**	1.009.647,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**293.883,49**	298.542,89
		2.177.886,55	2.278.511,55
10. Erträge aus Beteiligungen		**414,76**	291,10
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**1.283,66**	4.096,75
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**260.093,22**	329.489,45
davon Aufzinsung Rückstellungen € 20.400,00 (Vorjahr: € 20.889,00)			
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.919.491,75**	1.953.409,95
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**8.516,74**	17.253,96
15. Sonstige Steuern		**226.477,06**	228.705,03
16. Jahresüberschuss		**1.684.497,95**	1.707.450,96
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**-169.000,00**	-171.000,00
18. Bilanzgewinn		**1.515.497,95**	1.536.450,96

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 20.400,00; Vorjahr: € 20.889,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

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 drei und 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 im Rahmen einer umfassenden baulichen Maßnahme wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauerverlängerung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug. Die Verlängerung wird jedoch höchstens auf die nach Sachwertrichtlinie (Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) ermittelte Restnutzungsdauer vorgenommen.

Die in 2015 aktivierten Kosten für Vorstellbalkone als Einzelmaßnahme werden über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 76.461,72 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 drei und dreiundzwanzig Jahren, bewertet.

Für die in 2015 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 der 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 und sonstigen Vermögensgegenständen 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 wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,5 %, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre, in Höhe von 3,89 % (Vorjahr: 4,53 %) angesetzt. Die 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.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten Euro	Zugänge - - - des Geschäftsjahres - - - Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31.12.2015 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.912,99	0,00	0,00	0,00	25.297,99	1.615,00	1.501,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.345.410,77	2.366.698,97	0,00	0,00	23.763.732,41	29.948.377,33	991.441,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	348.010,17	56.692,63	5.684,59
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	0,00	0,00	0,00	280.171,79	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.525,65	10.133,61	11.418,85	0,00	131.914,41	27.326,00	13.136,61
Sachanlagen insgesamt	52.190.811,01	2.376.832,58	11.418,85	0,00	24.243.656,99	30.312.567,75	1.010.262,21
III. Finanzanlagen Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	52.222.724,00	2.376.832,58	11.418,85	0,00	24.268.954,98	30.319.182,75	1.011.763,21

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.862.160,03 (Vorjahr: € 2.965.938,11) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2015 (2014) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2015 (2014) Euro	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2015 (2014) Euro	Entnahmen für 2015 (2014) Euro	Stand am 31.12. 2015 (2014) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	1.916.000,00 (1.745.000,00)	0,00 (0,00)	169.000,00 (171.000,00)	0,00 (0,00)	2.085.000,00 (1.916.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	4.744.351,10 (3.440.000,00)	1.463.186,26 (1.304.351,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	6.207.537,36 (4.744.351,10)
Andere Ergebnisrücklagen (Vorjahr)	7.732.182,46 (7.732.182,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	7.732.182,46 (7.732.182,46)
Rücklagen Gesamt (Vorjahr)	**14.392.533,56 (12.917.182,46)**	**1.463.186,26 (1.304.351,10)**	**169.000,00 (171.000,00)**	**0,00 (0,00)**	**16.024.719,82 (14.392.533,56)**

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer	4.082,83
Gewerbesteuer	1.879,00
	5.961,83

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	20.000,00
Steuerberatungskosten	5.000,00
Berufsgenossenschaft	4.300,00
Urlaubsrückstellung	8.460,00
Überstundenabgeltung	1.160,00
Rückstellung für Instandhaltung, Ausführung in 01-03/2016	7.516,15
noch anfallende Baukosten	60.862,07
Aufbewahrungskosten	2.600,00
	114.898,22

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.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	846.158,95	493.007,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	66.656,15	78.176,68
Erhaltene Anzahlungen	3.228.367,35	3.797.335,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.352,88	46.302,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.330,42	142.323,45
Sonstige Verbindlichkeiten	101.675,23	101.792,80
Gesamtbetrag	4.519.540,98	4.658.937,55

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

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr	über 5 Jahre Geschäftsjahr		
Verbindlichkeiten	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	**Euro**	
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	**10.330.816,55** (10.231.206,93)	846.158,95 (493.007,49)	3.414.185,35 (1.266.769,70)	6.070.472,25 (8.471.429,74)	10.329.501,16 (10.688.322,54)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	**1.946.164,59** (2.027.347,03)	66.656,15 (78.176,88)	324.571,58 (296.265,99)	1.554.936,86 (1.652.904,16)	1.946.164,59 (3.422.827,25)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	**3.228.367,35** (3.797.335,13)	3.228.367,35 (3.797.335,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	**55.352,88** (46.302,00)	55.352,88 (46.302,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	**288.047,93** (176.386,37)	221.330,42 (142.323,45)	66.717,51 (34.062,92)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	**114.117,73** (114.133,88)	101.469,41 (101.792,80)	0,00 (0,00)	12.648,32 (12.341,08)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**15.962.867,03** (16.392.711,34)	**4.519.335,16** (4.658.937,75)	**3.805.474,44** (1.597.098,61)	**7.638.057,43** (10.136.674,98)	**12.275.665,75** (14.111.149,79)	
GPR = Grundpfandrecht						

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe € 130.000,00 zu erwarten (Barwert bei einem Zinssatz von 2,16 %).

Die Genossenschaft hat vier Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.633.820,73 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 2016 und 2019 planmäßig auslaufenden Darlehen dient.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt neun Arbeitnehmer (davon eine Teilzeitbeschäftigte) sowie neun geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2015	3.059
Zugang 2015	214
Abgang 2015	190
Ende 2015	3.083

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 48.106,20 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-v. Czapiewski	hauptamtlich, Dipl. Immobilienwirtin (DIA)
Andreas Rost	hauptamtlich, Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Georg Tobias	Vorsitzender	Techn. Fernmeldeoberamtsrat i. R.
Magdalene Müller	Stellvertretende Vorsitzende	Rechtsanwältin
Eva Stassek		1. Bevollmächtigte IG-Metall
Gunther Oehme		Verbandsreferent
Bettina Woike		Dipl.Verwaltungswirtin (FH)

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

F. Verwendung des Bilanzgewinns

	€
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn, entwickelt aus dem Jahresüberschuss in Höhe von	1.684.497,95
abzüglich der Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 HGB mindestens 10% in Höhe von	169.000,00
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	1.515.497,95
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2015 in Höhe von	79.045,28
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklagen	1.436.452,67

Braunschweig, den 23. Mai 2016

Koch-v. Czapiewski

Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2015

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.738,91
	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	115	7.534,59
	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	2.200,93
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	18	1.227,73
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.531,27
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.082,39
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
			1.336	**92.446,40**

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