# Geschäftsbericht 2018

VWG

# Geschäftsbericht 2018

## Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
## Braunschweig

## 96. Geschäftsjahr

**Inhalt**


| | |
|---|---|
| Rechtsverhältnisse | 5 |
| Verwaltungsorgane | 7 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 8 |
| Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland | 10 |
| Lagebericht des Vorstandes | 16 |
| Bilanz | 34 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 36 |
| Anhang zum Jahresabschluss | 37 |
| Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns | 46 |
| Wohnungsbestandsliste | 48 |
| Impressum | 49 |


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

**Gunther Oehme**

Dipl. Pädagoge, i. R.

**Magdalene Müller**

Rechtsanwältin, stellvertretende Vorsitzende

**Eva Stassek**

1. Bevollmächtigte der IG-Metall

**Bettina Woike**

Dipl. Verwaltungswirtin (FH)

**Ali-Riza Salmaz**

Facharbeiter

## Vorstand

**Silke Koch-v. Czapiewski**

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), Bilanzbuchhalterin (EBZ), hauptamtlich

**Andreas Rost**

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

# Bericht des Aufsichtsrates

## Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Es wurden insgesamt 18 Sitzungen durchgeführt: als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem, Sitzungen des Aufsichtsrates ohne Vorstand und als Sitzungen des Prüfungsausschusses.

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.

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 mehrjährigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Heinrich-Heine Straße/Uhlandstraße begonnen und konnten in 2018 den vierten Abschnitt abschließen und dabei durch den Ausbau von ehemaligen Dachböden auch wieder eine kleine Anzahl zusätzlicher Wohnungen schaffen.

Inzwischen wurde mit dem fünften Bauabschnitt planmäßig begonnen.

Derzeit bestehen keine Planungen, komplette Wohnhäuser neu zu errichten. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden weiterhin Priorität haben.

Die Planungen für den Neubau des Bürogebäudes der VWG im Bültenweg erfolgen termingerecht, sodass der Umzug der Geschäftsstelle bis zum 31.12.2020 in die neuen Räumlichkeiten realistisch ist.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch in den kommenden Jahren wieder durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür Sorge tragen, dass unseren Mitgliedern ein zufriedenstellender Wohnkomfort angeboten wird bzw. werden kann.

Wir sind überzeugt davon, 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 31.12.2017 und den Lagebericht für das Jahr 2017 geprüft und mit Datum vom 16.08.2018 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018 und die Gewinn- und Verlustrechnung geprüft und für richtig befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Überschusses anzunehmen.

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 Mai 2019

Gunther Oehme

Aufsichtsratsvorsitzender

# Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

**Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs, Staat erzielt Rekordüberschuss**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter - wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (-0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

**Weiterhin breit getragener Aufschwung:**

**Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag**

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7% im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

**Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau**

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legte um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

# Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

**2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen:**

**Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5% bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des Makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

**Fertigstellungen weiter unter Bedarf**

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

**Wachsender Bauüberhang**

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

**Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 %/5,7 % | 2009 = 8,1%). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

**Weniger Asylsuchende**

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Zahlen liegen aber erst bis einschließlich November 2018 vor. Danach wurden rund 174.000 Asylanträge gestellt – davon 152.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

**Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung**

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach +346.000 bzw. 0,4% davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2%). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25%). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

# Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

**Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick:**

**Europäisches Umfeld / Prognose für Deutschland**

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt - im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 % bzw. 2,1 %.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien + 1,1 % zuvor 1,6 % | Frankreich + 1,7 % zuvor 2,2 %). Griechenland konnte mit +2,0 % sogar zulegen (zuvor 1,5 %). Leicht gedämpft, doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 % zuvor 3 %). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 % zuvor 1,8 %).

Über das Jahr rückläufig war die Arbeitslosenquote in der EU (6,7 % im November 2018 versus 7,3 % im November 2017). Tschechien (1,9 %), Deutschland (3,3 %) und die Niederlande (3,5 %) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Italien, Spanien und Griechenland die höchsten (10,5 % | 14,7 % | 18,6 %), wobei Spanien und Griechenland zum Vergleichszeitraum die höchsten Rückgänge verbuchen konnten (zuvor 16,5 % bzw. 20,8 %).

Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

**Globales Umfeld**

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen - die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+ 10,6 %) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwischenanstieg in 2017 (+ 6,86 %) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 % gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpfter. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt - was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990-iger wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 wurden noch 2,9 % prognostiziert - in den beiden Folgejahren 2,7 % bzw. 2,1 %. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 % bzw. 1,7 %. Russland, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+ 1,7 % | + 2,3 % | + 1,9 %).

## Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,4 % bzw. 1,7 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb - vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten

## Wohnungsmarkt in Braunschweig

Laut einer offiziellen Veröffentlichung ist die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig im Jahr 2018 auf etwas über 250.000 Einwohner angestiegen. Diese Entwicklung basiert unter anderem auf einem überregionalen Zuzug.
Dieser überregionale Zuzug kann sicherlich als Indiz gewertet werden, dass die Stadt Braunschweig als Wohnort attraktiv und beliebt ist. Zudem gibt es ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze in nahezu allen Bereichen und weitere werden entstehen.
Diese Tendenz führt dazu, dass die Nachfrage nach adäquatem Wohnraum wächst und die Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen steht. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist in der Region nach wie vor angespannt. In den bevorzugten Wohnlagen basieren die Mieten bei Neuvermietung mittlerweile auf einem hohen Niveau.
Der Wohnungsneubau nimmt daher seit geraumer Zeit einen hohen Stellenwert in der Stadt ein und wird kontinuierlich vorangetrieben.
Mittlerweile spricht man davon, dass in den kommenden 5 Jahren circa 6.000 neue Wohnungen entstehen sollen. Berichten zufolge befinden sich derzeit etwa 2.300 Wohneinheiten in der Bauphase und werden nach und nach fertiggestellt und bezogen.
Darüber hinaus wurde das Planungsrecht für die nächsten 1.000 Wohnungen geschaffen und in diesem Jahr sollen die Voraussetzungen für weitere 1.200 Einheiten geschaffen werden.
Bei der Umsetzung dieser Bauvorhaben geht es insbesondere darum, möglichst allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen angemessenen Wohnraum anbieten zu können. Dabei soll der soziale Wohnungsbau besondere Berücksichtigung finden.
Die hohe Baubereitschaft stellt zunächst die genehmigende Behörde vor große Herausforderungen und schließlich auch die am Bau agierenden Unternehmen.
Es gilt, ein enormes Volumen abzuarbeiten und die beabsichtigten Baumaßnahmen in einem angemessenen Zeitraum umzusetzen. Aufgrund des extrem hohen Auslastungsgrades aller Beteiligten müssen daher sämtliche Kapazitäten gebündelt werden, um die anspruchsvollen Ziele zu erreichen.

# 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 nach dem DRS 21 erstellt.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Braunschweig verfügt per 31.12.2018 über einen Wohnungsbestand mit 1.352 Wohnungen, 6 Gewerbeobjekte sowie 341 Garagen und 187 Stellplätze.

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

**Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2018**

| | | (Vorjahr) |
|---|---|---|
| Wohnhäuser | 160 | 160 |
| Wohnungen | 1.352 | 1.348 |
| $m^2$ Wohnfläche | 93.790,56 | 93.438,56 |
| Gewerbeobjekte | 6 | 6 |
| $m^2$ Nutzfläche | 444,40 | 444,40 |
| Garagen | 341 | 341 |
| PKW-Einstellplätze | 187 | 187 |

Durch Ausbau von Dachgeschossen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2018 auf 93.790,56 m² (Vorjahr 93.438,56 m²).

Die Anzahl und Flächen der Gewerbeobjekte sowie die Anzahl der Garagen und Einstellplätze blieb unverändert.

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

Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Bereitstellung bezahlbarer und gut ausgestatteter Wohnungen für zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und sich in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld wohlfühlen.

## 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. 6.259 T€ gegenüber dem Vorjahr (6.059 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 31.12.2018 bei 5,52 € (Vorjahr 5,40 €).

Im Geschäftsjahr 2018 haben 131 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 9,7 % (im Vorjahr lag diese bei 10,7 %). Dem gegenüber standen 137 Neuvermietungen (Vorjahr 157).

Per 31.12.2018 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von lediglich einer Wohnung (Vorjahr sechs) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2018 0,07 % (Vorjahr 0,45 %).

Im Jahresdurchschnitt waren sieben Wohnungen frei (Vorjahr: zwölf Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,54 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 31 T€ (Vorjahr 52 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Braunschweig** | | | | | |
| Östliches Ringgebiet | 452 | 9 | 165 | 230 | 42 |
| Westliches Ringgebiet | 339 | 34 | 79 | 205 | 21 |
| Weststadt | 244 | 4 | 64 | 110 | 66 |
| Heidberg/Melverode | 68 | 4 | 9 | 50 | 5 |
| Waggum | 64 | 4 | 12 | 38 | 10 |
| Siegfriedviertel | 63 | 0 | 8 | 44 | 11 |
| Innenstadt | 38 | 0 | 9 | 24 | 5 |
| Schuntersiedlung | 37 | 0 | 20 | 8 | 9 |
| Rautheim | 17 | 3 | 4 | 8 | 2 |
| Volkmarode | 14 | 2 | 8 | 4 | |
| Querum | 7 | 0 | 2 | 3 | 2 |
| Leiferde | 4 | 0 | | | |
| Bad Harzburg | 5 | 0 | | 5 | |
| **Gesamt** | **1.352** | **60** | **380** | **729** | **173** |
| **% Bestand** | **100,00%** | 4,44% | 28,11% | 53,92% | 12,80% |
| **Leerstand** | **1** | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | **0,07%** | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,58% |
| **WE mit Preisbindung** | **221** | 20 | 67 | 95 | 32 |
| | **16,35%** | 33,33% | 17,63% | 13,03% | 18,50% |
| **Kündigungen** | **131** | 12 | 42 | 62 | 15 |
| | **9,69%** | 20,00% | 11,05% | 8,50% | 8,67% |
| **Neuvermietungen** | **137** | 8 | 49 | 62 | 17 |
| | **10,13%** | 13,33% | 12,89% | 8,50% | 9,83% |

| 5-Zimmer | > 5-Zimmer | qm/Wfl. | %-Bestand | Kündigungen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Anzahl | Quote % | Quote % gesamt |
| 6 | | 30.858,48 | 33,43% | 51 | 11,28% | 3,77% |
| | | 22.575,53 | 25,07% | 37 | 10,91% | 2,74% |
| | | 18.406,49 | 18,05% | 17 | 6,97% | 1,26% |
| | | 4.628,92 | 5,03% | 4 | 5,88% | 0,30% |
| | | 4.253,71 | 4,73% | 9 | 14,06% | 0,67% |
| | | 4.567,86 | 4,66% | 6 | 9,52% | 0,44% |
| | | 2.456,43 | 2,81% | 5 | 13,16% | 0,37% |
| | | 2.674,56 | 2,74% | 2 | 5,41% | 0,15% |
| | | 1.101,02 | 1,26% | | | |
| | | 850,27 | 1,04% | | | |
| | | 551,60 | 0,52% | | | |
| | 4 | 527,60 | 0,30% | | | |
| | | 338,09 | 0,37% | | | |
| **6** | **4** | **93.790,56** | **100,00%** | **131** | | **9,69%** |
| 0,44% | 0,30% | | | | | |
| 0 | 0 | 90,24 | | | | |
| 0,00% | 0,00% | | | | | |
| 3 | 4 | | | | | |
| 50,00% | 100,00% | | | | | |
| 0 | 0 | | | | | |
| 0,00% | 0,00% | | | | | |
| 0 | 1 | | | | | |
| 0,00% | 25,00% | | | | | |

## Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung, Dachgeschoss-Ausbau, Neubau

Im Geschäftsjahr 2018 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert, um unseren Mitgliedern und Kunden adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

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

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2018 insgesamt rd. 5.228 T€ (nach Abzug von Tilgungs– und Fernwärmezuschuss) aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 55,74 €/m² Wohnfläche/ Jahr.

Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 2.723 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten war im Berichtsjahr wieder die Sanierung der Wohnanlage und der Dachgeschossausbau in der Heinrich-Heine-Straße / Uhlandstraße in 38102 Braunschweig. Diese Maßnahme ist insgesamt in fünf Bauabschnitten geplant.

Im vierten Bauabschnitt erhielten die Häuser in der Heinrich-Heine-Straße 28 und Uhlandstr. 9 bis 11 eine umfangreiche energetische Sanierung und die jeweiligen Dachböden der Häuser wurden mit zwei geräumigen Dachgeschoßwohnungen ausgebaut, so dass acht neue Wohnungen geschaffen wurden, wovon vier Wohnungen erst per 01.01.2019 in die Vermietung genommen wurden.

Die Maßnahme umfasste, neben der Fassadendämmung und der damit einhergehenden optischen Aufwertung durch einen farbigen Strukturputz, auch die Dämmung 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.

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten an den Häusern Heinrich-Heine-Straße 17-27 in drei Bauabschnitten im Jahr 2017 wurde in 2018 eine komplette Neugestaltung des Innenhofes zwischen diesen Häusern vorgenommen. Hierbei wurde auch ein Müll-Unterflursystem eingebaut.

Von den aufgewendeten Kosten für die Neugestaltung des Innenhofes war ein Anteil von 82 T€ aktivierungspflichtige Herstellungskosten.

Zudem wurden im Jahr 2018 bereits 12 T€ in die Planung und Vorbereitung der Modernisierung der Häuser Uhlandstr. 12 bis 13A, welche in 2019 erfolgen wird, als aktivierungspflichtige Herstellungskosten investiert.

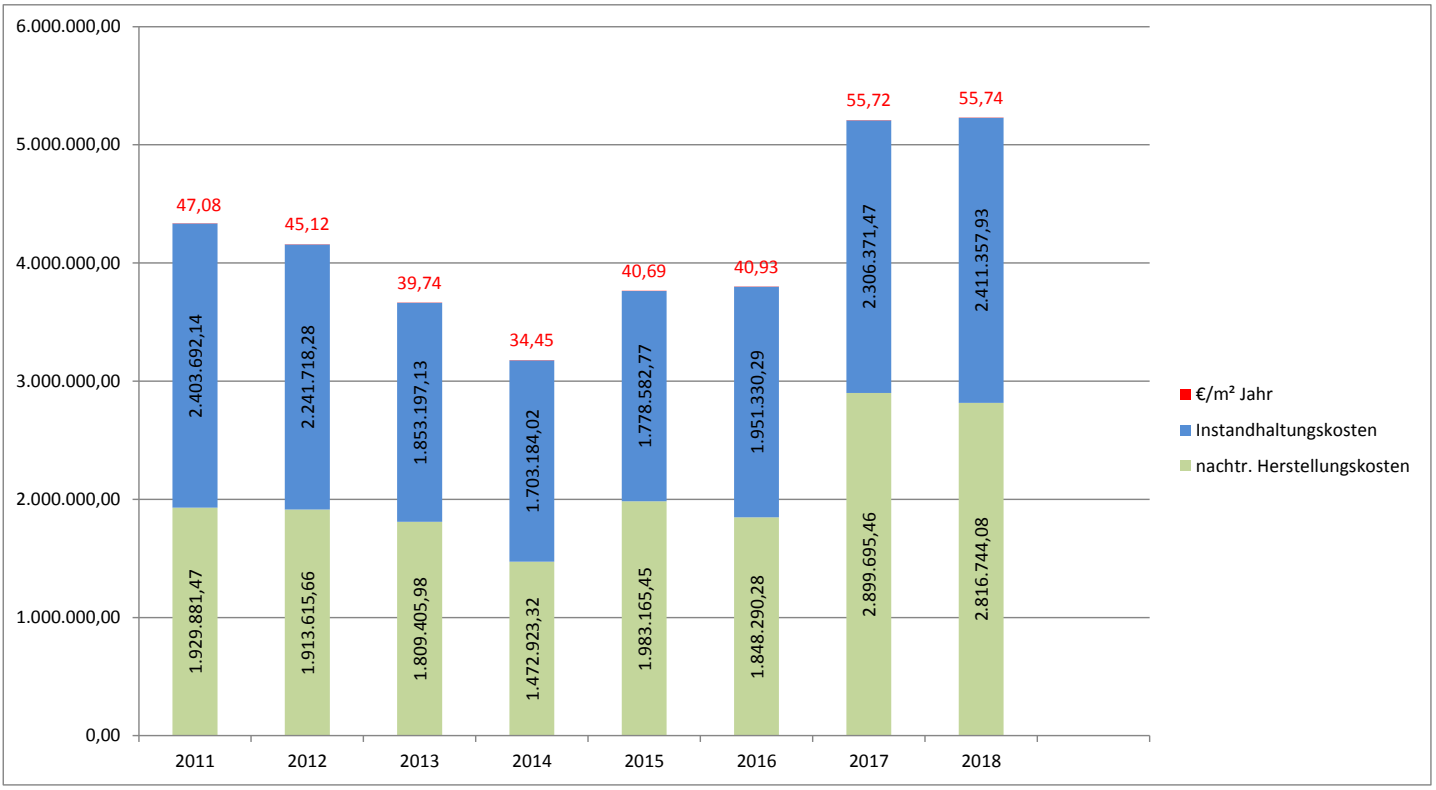
Neben diesen aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden weitere 2.411 T€ für die Einzelmodernisierung von 30 Wohnungen (Vorjahr 38) nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung mit einem großen Anteil für die Neugestaltung des Innenhofes in der Heinrich-Heine-Str. 17-27 sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurde das Haus Am Breitenberg 76A in Bad Harzburg auf Gasversorgung umgestellt. Die vorhandene Öl-Zentralheizung wurde außer Betrieb genommen und die Wohneinheiten werden nun über eine zentrale Gasheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Im Rahmen der uns obliegenden Verkehrssicherungspflichten wurden turnusgemäß sämtliche Dachflächen unserer Gebäude, sowie der komplette Baumbestand überprüft und hieraus resultierende Maßnahmen veranlasst.

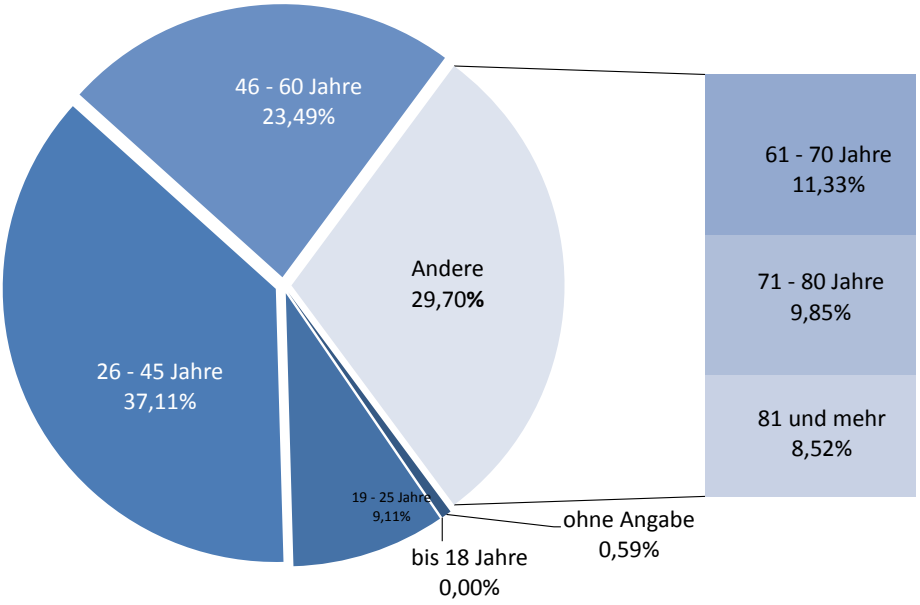
Zudem wurde im Jahr 2018 die Planung für das künftig eigene Bürogebäude der VWG im Bültenweg 31 A in 38106 Braunschweig fortgeführt. Es sind im Jahr 2018 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 156 T€ entstanden.

Die Aufteilung der Investitionen nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand (ohne Bauvorbereitungskosten) stellt sich wie folgt dar:



## Altersstruktur der Hauptmieter

Die Altersstruktur der Hauptmieter der VWG zum 31.12.2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert. 29,70 % (Vorjahr 30,07 %) der Hauptmieter sind älter als 60 Jahre. Das Durchschnittsalter liegt bei 49,7 Jahren (im Vorjahr lag es bei 50,0 Jahren).




## Mitgliederverwaltung

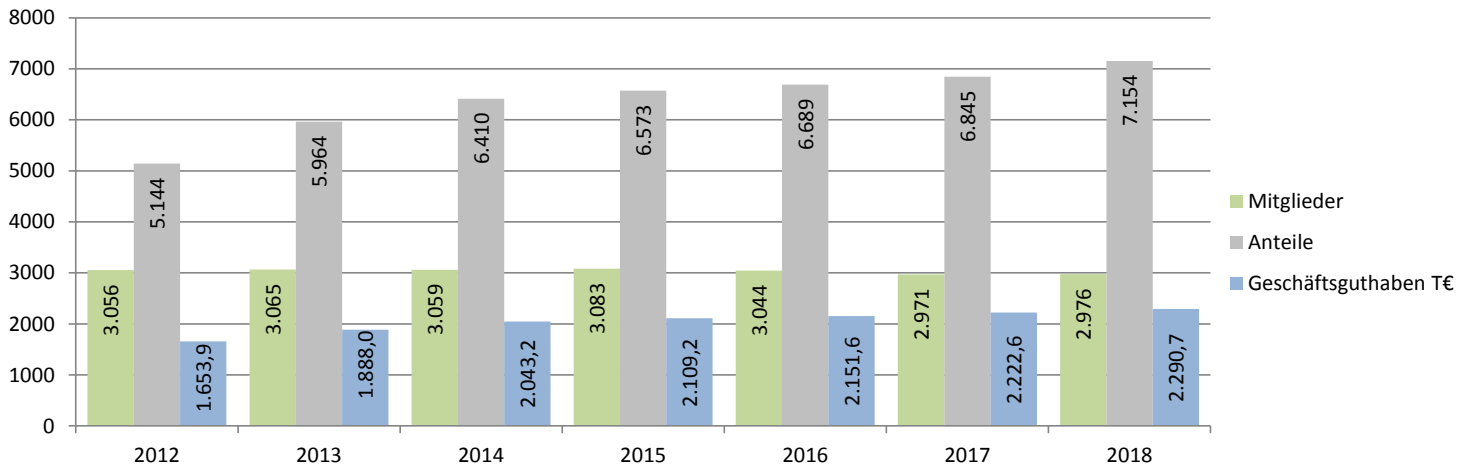
Die Anzahl der Mitglieder hat sich in 2018 um 5 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2018 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 2.976 (Vorjahr 2.971) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 7.154 (Vorjahr 6.845) Anteile.

Gekündigt haben 112 Mitglieder mit 202 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 71 Mitglieder mit 124 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 188 Mitgliedern mit 635 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.207 (Vorjahr: T€ 2.114) und ist in 2018 somit wieder spürbar um rd. 93 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung von 2012 bis 2018 stellt sich wie folgt dar:




**Personal und Organisation**

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2018 im Durchschnitt insgesamt zehn Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter zwei Teilzeitbeschäftigte, sowie im Durchschnitt fünf geringfügig beschäftigte Hauswarte. Eine Mitarbeiterin befindet sich per 31.12.2018 im Erziehungsurlaub.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für die sehr gute Zusammenarbeit und für Ihren persönlichen Einsatz, der in hohem Maße zum Erfolg unserer Genossenschaft beiträgt.

In der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2018 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere drei Jahre wurden Frau Magdalene Müller und Herr Gunther Oehme durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Beide haben die Wahl angenommen.

Im Jahr 2019 scheidet turnusmäßig Frau Bettina Woike aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl von Frau Woike ist möglich.

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

| | Plan 2018 T€ | Ist 2018 T€ | Ist 2017 T€ |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus Sollmieten | 6.260 | 6.324 | 6.134 |
| Instandhaltung | 2.639 | 2.411 | 2.306 |
| Zinsaufwand | 181 | 179 | 195 |
| Jahresüberschuss | 789 | 1.225 | 1.303 |

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 Umsatzerlösen aus Sollmieten vor. Diese sind auch im Verhältnis zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen.

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden um 228 T€ unterschritten. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch umgesetzt.

Für Instandhaltung , Modernisierung , Dachgeschossausbau und die Bauvorbereitung des Büroneubaus waren für 2018 5.840 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten, nach Abzug von Tilgungszuschuss und Fernwärmezuschuss anteilig von insgesamt 372 T€, betragen 5.384 T€.

Hiervon sind 156 T€ an Bauvorbereitungskosten für den Büroneubau aufgewendet worden.

Im Jahr 2018 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 2.411 T€ zu 2.306 T€ im Vorjahr. Pro Quadratmeter waren dies 2018 25,71 € (Vorjahr 24,68 €/m²). Zusätzlich wurden 2.733 T€ an Fremdkosten und 84 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen und den Dachgeschossneubau aufgewendet, somit 30,03 €/m² (Vorjahr 31,03 €/m²).

Die Zinsaufwendungen sind im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der fortschreitenden Tilgungen weiter gesunken.

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2018 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB in Höhe von rd. € 132 T€ bisher nicht angefallen ist.

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

## 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | TEuro | % | TEuro | % | TEuro |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 9 | 0,02 | 3 | 0,01 | 6 |
| Sach- und Finanzanlagen | 34.631 | 89,37 | 32.979 | 89,03 | 1.652 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| kurzfristig | 4.112 | 10,61 | 4.062 | 10,96 | 50 |
| **Summe Aktiva** | **38.752** | **100,00** | **37.044** | **100,00** | **1.708** |
| Eigenkapital | 23.878 | 61,62 | 22.667 | 61,19 | 1.211 |
| Rückstellungen | | | | | |
| lang- und mittelfristig | 563 | 1,45 | 517 | 1,39 | 46 |
| kurzfristig | 110 | 0,28 | 45 | 0,12 | 65 |
| Verbindlichkeiten | | | | | |
| lang- und mittelfristig | 9.882 | 25,50 | 9.623 | 25,98 | 259 |
| kurzfristig | 4.319 | 11,15 | 4.192 | 11,32 | 127 |
| **Summe Passiva** | **38.752** | **100,00** | **37.044** | **100,00** | **1.708** |
| Reinvermögen zum Jahresanfang | 22.667 | | 19.649 | | |
| Reinvermögen zum Jahresende | 23.878 | | 22.667 | | |
| **Vermögenszuwachs** | **1.211** | **5,34** | **3.018** | **15,36** | |

Das Anlagevermögen beträgt 89,39 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 1.658 T€ erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus Investitionen in Immatrielle Vermögensgegenstände und den Aktivierungen im Sachanlagevermögen, durch wertverbessernde Investitionen und Dachgeschossausbau, saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen sowie aus Bauvorbereitungskosten für den geplanten Büroneubau.

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

Im Umlaufvermögen erhöhten sich die unfertigen Leistungen. Es sind keine Vorräte mehr vorhanden, da die letzte Ölheizung aus dem Bestand genommen wurde. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich aufgrund eines Tilgungszuschusses für KfW-Mittel. Geringfügig erhöhten sich ebenfalls die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen aus Vermietung konnten reduziert werden.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2018 um rd. 1.708 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.211 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2018 1.225 T€ abzgl. der Dividende von 82 T€ für das Vorjahr und 68 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote ist auf 61,62 % gestiegen (Vorjahr 61,19 %).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um rd. 377 T€ insbesondere durch höhere Darlehensverbindlichkeiten, durch höhere Vorauszahlungen für Betriebskosten, höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Dem gegenüber standen geringere Verbindlichkeiten aus Vermietung.

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, den Dachgeschossausbau und den Büroneubau 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 drei Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.217.863,51 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 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):

**Kapitalflussrechnung für 2018**

| | 2018<br>TEuro | 2017<br>TEuro |
|---|---|---|
| Jahresüberschuss | 1.225,2 | 1.303,4 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.332,9 | 1.219,5 |
| Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen | 46,1 | 51,2 |
| Gewinn (-) Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens | 0,0 | -1,0 |
| **Cashflow nach DVFA/SG** | **2.604,2** | **2.573,1** |
| | | |
| Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen | 62,6 | -11,0 |
| Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva | -110,2 | 110,0 |
| Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva | 93,9 | 137,7 |
| Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-) | 178,5 | 195,2 |
| Sonstige Beteiligungserträge (-) | -0,4 | -0,4 |
| Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-) | 11,5 | 4,7 |
| Ertragssteuerzahlungen | -10,6 | -8,4 |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** | **2.829,5** | **3.000,9** |
| | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0,0 | 2,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -3.363,0 | -3.053,0 |
| Erhaltene Beteiligungserträge | 0,4 | 0,4 |
| **Cashflow aus Investitionstätigkeit** | **-3.362,6** | **-3.050,6** |
| | | |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | 68,1 | 71,0 |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (inkl. f. Umschuldung) | 1.200,0 | 0,0 |
| Einzahlung aus Baukostenzuschüssen | 21,8 | 0,0 |
| Planmäßige Tilgungen | -906,2 | -909,0 |
| Gezahlte Zinsen | -178,5 | -195,2 |
| Gezahlte Dividenden | -82,6 | -81,0 |
| **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | **122,6** | **-1.114,2** |
| | | |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands** | **-410,5** | **-1.163,9** |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 1.996,3 | 3.160,2 |
| **Finanzmittelbestand zum 31.12.** | **1.585,8** | **1.996,3** |
| | | |
| **Zusammensetzung Finanzmittelbestand** | | |
| | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.585,8 | 1.996,3 |
| **Finanzmittelbestand zum 31.12.** | **1.585,8** | **1.996,3** |

Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS 21 erstellt.

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 zur Verfügung stand.

Die liquiden Mittel nahmen um 410,5 T€ ab, da die Finanzierung eines Großteils für das Jahr 2018 in hohem Umfang geplanter und umgesetzter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Ausbau von Dachgeschosswohnungen sowie die Bauvorbereitung des Büroneubaus mit Eigenmitteln erfolgte.

In 2018 wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von 2 Mio. € aufgenommen. Davon wurden im Jahr 2018 1,2 Mio. € abgerufen. Die übrigen 800 T€ werden im Geschäftsjahr 2019 abgerufen.

Für das Geschäftsjahr 2019 ist auch die Aufnahme eines weiteren KfW-Darlehens in Höhe 2,3 Mio. € geplant.

Der Finanzierungsbedarf im Wirtschafts- und Finanzplan lag für das Jahr 2019 bei rund 2.635 T€, wovon ein Großteil durch ein KfW-Darlehen und der Rest durch ein Kapitalmarktdarlehen gedeckt werden sollte.

Die Konkretisierung der Maßnahmen durch den Planungsfortschritt ermöglichen eine Abdeckung des Finanzierungsbedarfs ausschließlich durch ein attraktives und wirtschaftlich sinnvolles Darlehen der KfW-Bank inkl. dem im Förderprogramm enthaltenen Tilgungszuschusses. Die Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehen wird voraussichtlich für die Finanzierung der Maßnahmen nicht erforderlich sein.

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

## 2.3 Ertragslage

| | 2018 | | 2017 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | TEuro | % | TEuro | % | TEuro |
| Umsatzerlöse | 8.693,1 | 96,5 | 8.620,0 | 98,9 | 73,1 |
| Bestandsveränderungen | 124,7 | 1,4 | -102,9 | -1,2 | 227,6 |
| **Gesamtleistung** | **8.817,8** | **97,9** | **8.517,1** | **97,7** | **300,7** |
| Andere Erträge | 193,4 | 2,1 | 202,1 | 2,3 | -8,7 |
| **Betriebsleistung** | **9.011,2** | **100,0** | **8.719,2** | **100,0** | **292,0** |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 4.829,6 | 53,6 | 4.630,5 | 53,2 | 199,1 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 178,5 | 2,0 | 195,2 | 2,2 | -16,7 |
| Personalaufwand | 839,1 | 9,3 | 797,0 | 9,1 | 42,1 |
| Planmäßige Abschreibungen | 1.333,0 | 14,8 | 1.219,4 | 14,0 | 113,6 |
| Sonstige Steuern | 252,6 | 2,8 | 250,8 | 2,9 | 1,8 |
| Andere Sachaufwendungen | 347,4 | 3,8 | 315,9 | 3,6 | 31,5 |
| **Aufwendungen für die Betriebsleistung** | **7.780,2** | **86,3** | **7.408,8** | **85,0** | **371,4** |
| **Betriebsergebnis** | **1.231,0** | **13,7** | **1.310,4** | **15,0** | **-79,4** |
| Finanzerträge | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 |
| Finanzaufwendungen | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| **Finanzergebnis** | **0,3** | **0,0** | **0,4** | **0,0** | **-0,1** |
| Neutrale Erträge | 6,7 | 0,1 | 1,3 | 0,0 | 5,4 |
| Neutrale Aufwendungen | 1,3 | 0,0 | 4,4 | 0,1 | -3,1 |
| **Neutrales Ergebnis** | **5,4** | **0,1** | **-3,1** | **-0,1** | **8,5** |
| **Gesamtergebnis vor Ertragsteuern** | 1.236,7 | 13,8 | 1.307,7 | 14,9 | -71,0 |
| Ertragsteuern | 11,5 | 0,1 | 4,3 | 0,0 | 7,2 |
| **Jahresergebnis** | **1.225,2** | **13,7** | **1.303,4** | **14,9** | **-78,2** |

Das Jahresergebnis 2018 betrug rd. 1,225 Mio € zu 1.303 Mio. € im Vorjahr und verringerte sich insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für die Instandhaltung und gestiegenem Abschreibungsaufwand durch weitere hohe Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie etwas höherem Personalaufwand.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten, den verringerten Erlösschmälerungen und den höheren unfertigen Leistungen.

Die anderen Erträge reduzierten sich nur geringfügig aufgrund von geringeren Versicherungserstattung und geringeren Erträgen aus Lohnfortzahlung .

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund erhöhter Aufwendungen für Instandhaltungskosten, durch höhere Abschreibungen, durch höhere Verwaltungskosten und höheren Personalaufwand gestiegen.

Die neutralen Erträge haben sich erhöht, da wir einen Fernwärmezuschuss erhalten haben.

Die neutralen Aufwendungen haben sich aufgrund geringerer Aufwendungen für frühere Jahre reduziert.

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 3.1 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 auch im Jahr 2019 der Ausbau von einzelnen Dachgeschossen zur Schaffung von Wohnraum geplant.

Zusätzlich wird die Planung und der Beginn der Errichtung des Neubaus eines Bürogebäudes für die VWG im Bültenweg 31A auf einem bisher mit Garagen bebauten Bestandsgrundstück der VWG fortgeführt.

Für 2019 ist der Abriss der Garagen und der Beginn der Bautätigkeit vorgesehen. Die Fertigstellung des Gebäudes und der Umzug in das neue Bürogebäude ist für Herbst 2020 geplant.

Neben der energetischen Modernisierung ganzer Wohnanlagen, wie im Jahr 2018 die Häuser in der Heinrich-Heine-Str. 28 und Uhlandstr. 9-11 in Braunschweig, werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen.

Ein Teil der umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahme in den Häusern Uhlandstr. 12-13A soll mit einem KfW-Darlehen finanziert werden. Der Anbau der Vorstellbalkone und der Ausbau von sechs Dachgeschosswohnungen im Jahr 2019, die Planung und der Beginn der Erstellung des Büroneubaus, die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone in der Hans-Sommer-Str. 75/76 sowie die Wohnungseinzelmodernisierungen und die Instandhaltung soll mit Eigenmitteln erfolgen.

Insgesamt ist vorgesehen im Jahr 2019 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände sowie für die Planung und Errichtung eines eigenen Verwaltungsgebäudes einen Betrag von 6.716 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 4.466 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 weiter 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 2019 wird eine Steigerung der Sollmieten von 6.324 T€ in 2018 (Prognose für 2018 6.260T€) auf 6.460 T€ für 2019 erwartet.

Hinsichtlich des Zinsaufwandes für Darlehen wird für das Jahr 2019 eine Veränderung von 179 T€ in 2018 (Prognose für 2018 181 T€) auf 147 T€ erwartet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen im Jahr 2018 2.411 T€. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden umgesetzt.

Für das Jahr 2019 werden für die Instandhaltung Aufwendungen von 2.280 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss in 2018 beträgt 1.225 T€, geplant waren 789 T€. Die geringeren Instandhaltungsaufwendungen, die höheren Umsatzerlöse, und die für 2018 geplante, aber nicht angefallene Ausgleichsabgabe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, haben zu dem höheren Jahresergebnis in 2018 beigetragen. Für das Jahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von ca. 1.216 T€ geplant.

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

## 3.2 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 weiterhin deutlich unter 1% im Jahr 2018, 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.

## 3.3 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 niedriges Zinsniveau.

Das Darlehensportfolio wird laufend überwacht, um rechtzeitig Darlehen prolongieren zu können.

Braunschweig, den 10. Mai 2019

Koch-v. Czapiewski Rost

# Bilanz zum 31. Dezember 2018

## AKTIVA

| | Euro | zum 31.12.2018 Euro | Vorjahr Euro |
|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten | | **9.281,00** | 3.323,00 |
| **II. Sachanlagen** | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 33.924.474,09 | | 32.422.825,45 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 39.639,88 | | 45.323,46 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 280.171,79 | | 280.171,79 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 32.556,00 | | 31.913,00 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 348.912,00 | **34.625.753,76** | 193.332,33 |
| **III. Finanzanlagen** | | | |
| Beteiligungen | | **5.000,00** | 5.000,00 |
| | | **34.640.034,76** | 32.981.889,03 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | |
| **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 2.157.569,32 | | 2.032.854,69 |
| 2. Andere Vorräte | 0,00 | **2.157.569,32** | 2.341,92 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 7.680,62 | | 14.576,82 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.963,93 | | 1.774,04 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 358.982,33 | **368.626,88** | 14.433,83 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | **1.585.826,59** | 1.996.300,68 |
| | | **4.112.022,79** | 4.062.281,98 |
| **Bilanzsumme** | | **38.752.057,55** | 37.044.171,01 |

**PASSIVA**

| | Euro | zum 31.12.2018 Euro | Vorjahr Euro |
|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | |
| **I. Geschäftsguthaben** | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 80.290,00 | | 107.763,44 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 2.206.972,40 | | 2.114.209,60 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.410,00 | | 620,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.460,00 (2017: € 3.130,00) | | **2.290.672,40** | |
| **II. Ergebnisrücklagen** | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 2.516.000,00 | | 2.393.000,00 |
| davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 123.000,00 (2017: € 131.000,00) | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 10.236.480,73 | | 9.146.664,35 |
| davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.089.816,38 (2016: € 1.502.674,32) | | | |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 7.732.182,46 | | 7.732.182,46 |
| davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (2016: € 0,00) | | **20.484.663,19** | |
| **III. Bilanzgewinn** | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.225.178,45 | | 1.303.420,59 |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklagen | -123.000,00 | **1.102.178,45** | -131.000,00 |
| | | **23.877.514,04** | 22.666.860,44 |
| **B. Rückstellungen** | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 560.266,00 | | 514.173,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 3.586,00 | | 926,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 109.553,10 | **673.405,10** | 47.010,00 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.937.634,88 | | 8.630.251,85 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.703.261,99 | | 1.769.435,51 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 2.832.798,90 | | 2.736.787,52 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 67.890,99 | | 105.287,65 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 455.885,16 | | 407.941,17 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 156.127,73 | | 126.789,30 |
| davon aus Steuern: € 2.491,56 (2017: € 4.262,48) | | **14.153.599,65** | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (2017: € 0,00) | | | |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | **47.538,76** | 38.708,57 |
| **Bilanzsumme** | | **38.752.057,55** | 37.044.171,01 |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

| | Euro | Euro | Vorjahr Euro |
|---|---|---|---|
| **1. Umsatzerlöse** | | | |
| a. aus der Hausbewirtschaftung | 8.671.934,34 | | 8.596.404,15 |
| b. aus anderen Lieferungen und Leistungen | 21.153,28 | | 23.596,47 |
| | | **8.693.087,62** | 8.620.000,62 |
| **2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen** | | **124.714,63** | -102.895,58 |
| **3. Andere aktivierte Eigenleistungen** | | **83.319,41** | 83.987,40 |
| **4. Sonstige betriebliche Erträge** | | **116.706,05** | 119.401,73 |
| **5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | **4.829.642,10** | 4.630.498,51 |
| **6. Rohergebnis** | | **4.188.185,61** | 4.089.995,66 |
| **7. Personalaufwand** | | | |
| a. Löhne und Gehälter | 634.024,00 | | 597.692,79 |
| b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 186.602,52 | | 180.603,25 |
| (davon für Altersversorgung: 54.459,36 €) | | **820.626,52** | 778.296,04 |
| (Vorjahr: 57.493,28 €) | | | |
| **8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** | | **1.332.980,44** | 1.219.353,82 |
| **9. Sonstige betriebliche Aufwendungen** | | **348.741,95** | 320.245,96 |
| **10. Erträge aus Beteiligungen** | | **383,21** | 384,76 |
| **11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen** | | **196.978,17** | 213.969,74 |
| davon Aufzinsung Rückstellungen € 18.453,00 (Vorjahr: € 18.745,00) | | | |
| **12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** | | **11.455,45** | 4.250,34 |
| **13. Ergebnis nach Steuern** | | **1.477.786,29** | **1.554.264,52** |
| **14. Sonstige Steuern** | | **252.607,84** | 250.843,93 |
| **15. Jahresüberschuss** | | **1.225.178,45** | 1.303.420,59 |
| **16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen** | | **-123.000,00** | -131.000,00 |
| **17. Bilanzgewinn** | | **1.102.178,45** | 1.172.420,59 |

# Anhang zum Jahresabschluss 2018

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Braunschweig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 318).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Bei der Vereinigten 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

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.

In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 83.319,41 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 2018 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 wurden 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.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Teilwertmethode für laufende Pensionen und Anwartschaften unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen (Steigerung 1,5%) sowie den zugrundeliegenden Sterbetafeln (Richttafeln 2018G von Klaus Heubeck) errechnet. Die Fluktuation wurde mit 0,0% angenommen. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 3,21% (Vorjahr 3,68%).

### 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- und Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2018 Euro | Zugänge des Geschäftsjahres Euro | Abgänge des Geschäftsjahres Euro | Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2018 Euro | kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018 Euro | Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro | Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro | kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018 Euro | Buchwerte am 31.12.2018 Euro | Buchwerte am 31.12.2017 Euro |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten | 30.363,99 | 7.352,77 | 0,00 | 37.716,76 | 27.040,99 | 1.394,77 | 0,00 | 28.435,76 | 9.281,00 | 3.323,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 58.460.095,48 | 2.816.744,08 | 0,00 | 61.276.839,56 | 26.037.270,03 | 1.315.095,44 | 0,00 | 27.352.365,47 | 33.924.474,09 | 32.422.825,45 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 404.702,80 | 0,00 | 0,00 | 404.702,80 | 359.379,34 | 5.683,58 | 0,00 | 365.062,92 | 39.639,88 | 45.323,46 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 280.171,79 | 0,00 | 0,00 | 280.171,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 280.171,79 | 280.171,79 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 161.943,78 | 11.449,65 | 2.368,06 | 171.025,37 | 130.030,78 | 10.806,65 | 2.368,06 | 138.469,37 | 32.556,00 | 31.913,00 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 193.332,33 | 155.579,67 | 0,00 | 348.912,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 348.912,00 | 193.332,33 |
| Sachanlagen insgesamt | 59.500.246,18 | 2.983.773,40 | 2.368,06 | 62.481.651,52 | 26.526.680,15 | 1.331.585,67 | 2.368,06 | 27.855.897,76 | 34.625.753,76 | 32.973.566,03 |
| II. Finanzanlagen | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **59.535.610,17** | **2.991.126,17** | **2.368,06** | **62.524.368,28** | **26.553.721,14** | **1.332.980,44** | **2.368,06** | **27.884.333,52** | **34.640.034,76** | **32.981.889,03** |

**Umlaufvermögen**

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 2.157.569,32 (Vorjahr: € 2.032.854,69) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen:

Forderungen aus Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO2-Gebäudesanierungsprogramms in Höhe von € 350.000,00.

**Rücklagenspiegel**

| | Stand am 01.01. 2018 (2017) Euro | Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2018 (2017) Euro | Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2018 (2017) Euro | Entnahmen für 2018 (2017) Euro | Stand am 31.12. 2018 (2017) Euro |
|---|---|---|---|---|---|
| Gesetzliche Rücklage (Vorjahr) | 2.393.000,00 (2.262.000,00) | 0,00 (0,00) | 123.000,00 (131.000,00) | 0,00 (0,00) | 2.516.000,00 (2.393.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr) | 9.146.664,35 (7.643.990,03) | 1.089.816,38 (1.502.674,32) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 10.236.480,73 (9.146.664,35) |
| 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)** | **19.271.846,81 (17.638.172,49)** | **1.089.816,38 (1.502.674,32)** | **123.000,00 (131.000,00)** | **0,00 (0,00)** | **20.484.663,19 (19.271.846,81)** |

## Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes (veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank) aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem vor 2016 vorgenommenen Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 83.976,00 der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|---|---|
| Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag | 2.197,00 |
| Gewerbesteuer | 1.389,00 |
| | 3.586,00 |

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|---|---|
| Jahresabschlusskosten | 5.000,00 |
| Prüfungskosten | 20.000,00 |
| Steuerberatungskosten | 5.000,00 |
| Urlaubsrückstellung | 12.940,00 |
| Berufsgenossenschaft | 5.000,00 |
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, Ausführung in 01-03/2019 | 54.573,10 |
| Überstundenabgeltung | 4.140,00 |
| Aufbewahrungskosten | 2.900,00 |
| | 109.553,10 |

## 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.

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

| | | davon mit einer Restlaufzeit von | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Insgesamt | bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr | 1 - 5 Jahre Geschäftsjahr | über 5 Jahre Geschäftsjahr | davon gesichert | Art der Sicherung |
| **Verbindlichkeiten** | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | |
| gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr) | **8.937.634,88** (8.630.251,85) | 848.115,97 (849.754,64) | 3.465.423,68 (3.459.501,39) | 4.624.095,23 (4.320.995,82) | 8.937.634,88 (8.630.251,85) | GPR |
| gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr) | **1.703.261,99** (1.769.435,51) | 84.291,73 (66.173,53) | 369.035,85 (358.090,32) | 1.249.934,41 (1.345.171,66) | 1.703.261,99 (1.769.435,51) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr) | **2.832.798,90** (2.736.787,52) | 2.832.798,90 (2.736.787,52) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | | |
| aus Vermietung (Vorjahr) | **67.890,99** (105.287,65) | 67.890,99 (105.287,65) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | | |
| aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr) | **455.885,16** (407.941,17) | 294.347,78 (280.496,93) | 161.537,38 (127.444,24) | 0,00 (0,00) | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr) | **156.127,73** (126.789,30) | 144.285,36 (114.515,36) | 81,72 (0,00) | 11.760,65 (12.273,94) | | |
| **Gesamtbetrag** (Vorjahr) | **14.153.599,65** (13.776.493,00) | **4.271.730,73** (4.153.015,63) | **3.996.078,63** (3.945.035,95) | **5.885.790,29** (5.678.441,42) | **10.640.896,87** (10.399.687,36) | |
| GPR = Grundpfandrecht | | | | | | |

## Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 18.453,00; Vorjahr: € 18.745,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen, die periodenfremd oder von außergewöhnlicher Bedeutung und Größenordnung sind.

## D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe € 131.000,00 zu erwarten.

Die Genossenschaft hat drei Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.217.863,51 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 2019 planmäßig auslaufenden Darlehen dient.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt zehn Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte; ein Arbeitnehmer befindet sich im Erziehungsurlaub) sowie im Durchschnitt fünf geringfügig beschäftigte Hauswarte.

### Mitgliederbewegung

| | |
|---|---|
| Anfang 2018 | 2.971 |
| Zugang 2018 | 188 |
| Abgang 2018 | 183 |
| Ende 2018 | 2.976 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 92.762,80 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)<br>Bilanzbuchhalterin (EBZ) |
| Andreas Rost | hauptamtlich, Tischlermeister (HWK),<br>Immobilienfachwirt (IHK) |

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

| | | |
|---|---|---|
| Gunther Oehme | Vorsitzender | Dipl. Pädagoge, i. R. |
| Magdalene Müller | Stellvertretende Vorsitzende | Rechtsanwältin |
| Eva Stassek | | 1. Bevollmächtigte IG-Metall |
| Bettina Woike | | Dipl. Verwaltungswirtin (FH) |
| Ali-Riza Salmaz | | Facharbeiter |

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

**E. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

**F. Verwendung des Bilanzgewinns**

| | |
|---|---|
| Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom Jahresüberschuss in Höhe von: | 1.225.178,45 € |
| gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, | 123.000,00 € |
| den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden: | 1.102.178,45 € |
| Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2018 | 84.382,38 € |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | 1.017.796,07 € |

Die Dividende ist am 05.07.2019 zur Auszahlung fällig.

Braunschweig, den 10. Mai 2019

Koch-v. Czapiewski

Rost

# Wohnungsbestand zum 31.12.2018

| 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 | 129 | 8.627,89 |
| | Hochstraße | 4 | 3 | 172,09 |
| | 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 | 3.818,67 |
| | Wabestraße | 25a | 11 | 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 | 463,35 |
| | 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 | 763,21 |
| | Neuer Weg | 5, 6, 7 | 18 | 1.175,50 |
| | 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 |
| | | | **1.352** | **93.790,56** |

# Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

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

Konzept / Gestaltung, Text, Fotos
Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

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

**Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG**
Wolfenbütteler Straße 4
38102 Braunschweig

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

www.vwg-braunschweig.de

VWG