Geschäftsbericht 2019

VWG

VWG

Geschäftsbericht 2019

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Braunschweig

97. Geschäftsjahr

Inhalt

Rechtsverhältnisse	5
Verwaltungsorgane	7
Bericht des Aufsichtsrates	8
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	10
Lagebericht des Vorstandes	16
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang zum Jahresabschluss	35
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	44
Wohnungsbestandslisten	46
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., Vorsitzender des Aufsichtsrates

Magdalene Müller

Rechtsanwältin, stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

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 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Es wurden insgesamt 14 Sitzungen durchgeführt: als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem, Sitzungen des Aufsichtsrats 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.

Wir haben in 2015 mit den umfangreichen mehrjährigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Heinrich-Heine Straße/Uhlandstraße begonnen und konnten in 2019 den fünften Abschnitt abschließen und dabei durch den Ausbau von ehemaligen Dachböden eine erhebliche Anzahl zusätzlicher Wohnungen schaffen, insgesamt sind es 29 Dachgeschosswohnungen.

Die Planungen für die Neugestaltung des 2. Innenhofes sind abgeschlossen. Die Arbeiten werden in diesem Jahr begonnen und abgeschlossen.

Ebenso ist die Planung für die Sanierungsarbeiten im Bienroder Weg 66 und 67 abgeschlossen. Die Arbeiten werden in 2 Bauabschnitten (2020 und 2021) durchgeführt.

Die Bauarbeiten am und im Bürogebäude der VWG im Bültenweg erfolgen termingerecht. Der Umzug der Geschäftsstelle ist für das vierte Quartal 2020 geplant.

Derzeit bestehen keine Planungen, komplette Wohnhäuser neu zu errichten. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben weiterhin Priorität und sind mit einem angemessenen Budget versehen.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch in den kommenden Jahren wieder durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür Sorge tragen, dass den 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 der 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 31.12.2018 und den Lagebericht für das Jahr 2018 geprüft und mit Datum vom 25.06.2019 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 2019 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. Besonders hervorzuheben ist die Bereitschaft, die arbeits- und zeitaufwendige Umstellung der wohnungswirtschaftlichen EDV-Software zu bewerkstelligen.

In partnerschaftlicher Verhandlung haben sich Aufsichtsrat und Vorstand Herr Rost darauf geeinigt, den laufenden Vertrag vorzeitig bis zum 31.12.2026 zu verlängern. Die personelle Kontinuität im Bereich des technischen Vorstandes bedeutet für die VWG Planungssicherheit und die Garantie, dass die anstehenden Vorhaben und Herausforderungen mit hoher Fachkompetenz und Energie angegangen werden.

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 2020

Gunther Oehme

Aufsichtsratsvorsitzender

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs - Staat erzielt 2019 Rekordüberschuss
Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen - und damit das zehnte Jahr in Folge.
Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen.
2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 Prozent).
Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 Prozent).
Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren.
In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent).
Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.
Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt + 0,9 Prozent).
Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+ 1,9 Prozent).
Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.
Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent.
Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (+ 2,7 Prozent). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/ Geräte/ Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 Prozent.
Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/2018 sogar rückläufig (- 1,7 Prozent). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg bei den Arbeitseinkommen festzustellen (+ 4,5 Prozent jeweils in 2018/2019). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (- 0,5 bzw. – 2,9 Prozent).
Insgesamt belasteten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen u.a. in der Automobilindustrie) das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 - und damit das achte Mal in Folge - einen deutlichen Überschuss verbuchen (+ 49,8 Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. Euro).
Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent).
Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung.
Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren).
2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau
Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent).
Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1).
Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro).
Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen.
So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat.
Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 Prozent mehr.
Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer.
Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 Prozent.
Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.
Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen .
Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind auf sehr niedrigem 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. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Plus bei Baugenehmigungen - Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+ 1,3 Prozent bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum).
Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet.
2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900). Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+ 0,2 Prozent oder 600 gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+ 0,9 Prozent oder 1.473).
Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt - insgesamt 83.600 (+ 1,5 bzw. 0,9 Prozent). Mit 75.500 leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (- 1,7 Prozent).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert).
Gleichwohl leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten.
Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf
Für das Gesamtjahr 2019 wird mit etwa 310.000 Fertigstellungen gerechnet (die genauen Zahlen liegen für 2019 noch nicht vor). Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich. 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 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 653.000).

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht 2019 historischen Höchststand
Arbeitslosenquote sinkt – Zuwanderung sinkt
Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stiegt die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) - 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 bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig.
Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit gestiegen (um 3,6 Prozent bzw. 123.600 auf 3.538.000). Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

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 Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Zuletzt (2018) lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer noch sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.
2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (davor 5,2 Prozent). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,8 Prozent). Angesichts der steigenden gesamtwirtschaftlichen Risiken und der Corona-Pandemie wird für 2020 mit einem Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet.

Weniger Asylsuchende
Die Zahl Asylsuchender ist 2019 erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2019 rund 166.000 Asylanträge gestellt – davon 142.500 Erstanträge (Vorjahr 185.850 bzw. 161.900). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 78 Prozent - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Türkei, Afghanistan (zusammen 48 Prozent aller Antragsteller).

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung
Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit einen neuen Höchststand gewachsen (+ 200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010). Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland. Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren - 940.000 sind verstorben.
Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2018) auf 12,2 Prozent (zuvor 11,7 Prozent). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vorjahresvergleich um 0,3 Prozent - die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 Prozent.

Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten (allerdings wie bisher mit deutlichen regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.
Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 Prozent (auf 41,4 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,8 Prozent zulegte.
Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.
In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.
Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen - auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wohnungsmarkt in Braunschweig

Laut offiziellen Angaben ergab eine Auswertung des städtischen Melderegisters per 31. Dezember 2019, dass die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig im letzten Jahr um 1.165 Einwohner auf 251.551 gestiegen ist. Wie auch in den vergangenen Jahren verzeichnet die Stadt damit einen anhaltenden überregionalen Zuzug. Braunschweig ist als Wohnort beliebt. Jahr für Jahr beginnen viele tausend Studenten ihren Studiengang in der Stadt und das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist breit gefächert. Zudem sind die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung attraktiv und vielfältig. Hieraus resultiert eine hohe Nachfrage nach adäquatem und bezahlbarem Wohnraum und die regionale Immobilienwirtschaft wird damit vor große Herausforderungen gestellt. Einem Bericht zufolge wurden im vergangenen Jahr in Braunschweig 919 Wohnungen fertiggestellt. Davon entfiel ein Anteil von 684 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser. Die Bautätigkeit bewegt sich seit geraumer Zeit auf einem hohen Niveau und sie soll weiter kontinuierlich intensiviert werden. Im Kalenderjahr 2019 hat die städtische Bauverwaltung circa 1.100 Wohneinheiten genehmigt und in den kommenden 5 Jahren soll bis zum Jahr 2025 für weitere 5.000 Wohneinheiten das Planungsrecht geschaffen werden. Bei der Umsetzung dieser Bauvorhaben ist es eine besondere Aufgabe, möglichst allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen angemessenen Wohnraum anbieten zu können. Der soziale Wohnungsbau soll hierbei mit einem Anteil von 20 % besondere Berücksichtigung finden. Dieses hohe Maß an Baubereitschaft stellt zunächst die Genehmigungsbehörden vor große Herausforderungen und schließlich auch alle am Bau mitwirkenden Unternehmen.
Der anhaltende Bauboom wird von allen Beteiligten die Bündelung sämtlicher Kapazitäten abverlangen, um die gesteckten Ziele in einem angemessenen Zeitraum umzusetzen.

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 31.12.2019 über einen Wohnungsbestand von 1.362 Wohnungen, 6 Gewerbeobjekten sowie 307 Garagen und 179 Stellplätzen.

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

Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2019

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.362	1.352
m^2 Wohnfläche	94.483,99	93.790,56
Gewerbeobjekte	6	6
m^2 Nutzfläche	444,40	444,40
Garagen	307	341
PKW-Einstellplätze	179	187

Durch Ausbau von Dachgeschossen und Balkonanbauten erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2019 auf 94.483,99 m² (Vorjahr 93.790,56 m²).

Eine bisher zu einer anderen Wohnung zugeordnete Dachgeschoss-Wohnung wurde von dieser getrennt. Somit erhöhte sich der Wohnungsbestand neben neun im Jahr 2019 fertiggestellten, neu ausgebauten Dachgeschoss-Wohnungen um eine weitere Dachgeschoss-Wohnung. Der Wohnungsbestand erhöhte sich somit um 10 Wohnungen im Jahr 2019.

Die Anzahl und Flächen der Gewerbeobjekte blieb unverändert. Im Bültenweg 35 wurden 34 Garagen und 10 Einstellplätze abgerissen, um Platz für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft eG zu schaffen, der voraussichtlich im Herbst 2020 fertiggestellt wird. Für die entfallenen Einstellplätze und Garagen werden 48 neue Stellplätze in Form von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen geschaffen.

In der Allerstraße 16 in 38106 Braunschweig wurden im Jahr 2019 zwei zusätzliche Einstellplätze erstellt.

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 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. 6.435 T€ gegenüber dem Vorjahr (6.259 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 31.12.2019 bei 5,64 € (Vorjahr 5,52 €).

Im Geschäftsjahr 2019 haben 136 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 10,0 % (im Vorjahr lag diese bei 9,7 %). Dem gegenüber standen 144 Neuvermietungen (Vorjahr 137).

Per 31.12.2019 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von lediglich drei Wohnungen (Vorjahr: eine Wohnung) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2019 0,22 % (Vorjahr 0,07 %).

Im Jahresdurchschnitt waren neun Wohnungen frei (Vorjahr: sieben Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,68 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 34 T€ (Vorjahr 31 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.

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung, Dachgeschoss-Ausbau, Neubau

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 insgesamt rd. 4.492 T€ (nach Abzug von Tilgungs- und Fernwärmezuschuss) aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 47,54 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit mit insgesamt 2.318 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten war im Berichtsjahr wieder die Sanierung und der Dachgeschossausbau in der Wohnanlage Uhlandstraße / Heinrich-Heine-Straße in 38102 Braunschweig. Diese Maßnahme wurde insgesamt in fünf Bauabschnitten ausgeführt.

Im fünften und somit letzten Bauabschnitt erhielten die Häuser in der Uhlandstr. 12, 13 und 13a eine umfangreiche energetische Sanierung und in die Dachböden der Häuser wurden jeweils zwei Dachgeschosswohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen und Raumaufteilungen eingebaut, so dass sechs neue Wohnungen geschaffen wurden, wovon eine Wohnung erst 2020 fertiggestellt und per 01.02.2020 in die Vermietung genommen wurde.

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 frischen 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 demontiert und erneuert. Ferner erhielt der Sanitärbereich neue Fliesen sowie zeitgemäße Sanitärobjekte.

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten an den Häusern Heinrich-Heine-Straße 28 und Uhlandstr. 9, 10, 11 im Vorjahr, wurden im Jahr 2019 die Eingangsbereiche vor den Häusern im Nachgang neu gestaltet.

Auf der schmalen Fläche vor den Hauseingangsseiten hatte im Jahr 2018 ein Gerüst für die Ausführung der Dach- und Fassadendämmarbeiten gestanden. Die ursprüngliche Einfriedung war entfernt worden. Die Briefkastenanlage war aus den Häusern nach draußen verlegt worden. Es wurden neue freistehende Briefkastenanlagen und Fahrradständer angeschafft und im Hauszugangsbereich aufgestellt.

Zudem waren die Mülltonnenstandplätze in 2018 vor den Häusern aufgelöst worden und die Müllentsorgung erfolgt seitdem über das neue Unterflursystem im vorderen Bereich des Innenhofes zwischen den Häusern Heinrich-Heine-Str. 17-27. Für die Neugestaltung der Eingangsbereiche wurden im Jahr 2019 37 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten aufgewendet.

In der Hans-Sommer-Str. 75 und 76 wurden die in der Substanz angegriffenen Vorstellbalkone demontiert und durch moderne, deutlich größere Vorstellbalkone ersetzt und die Fassadenfläche erhielt an der Balkonseite einen neuen Anstrich (insgesamt 143 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten).

An den Objekten Glückstraße 13, 14 und Münstedter Str. 15a wurden zusätzliche Müllboxen im Außenbereich angeschafft und es wurden dafür erforderliche Erweiterungen der Pflasterflächen und der Zäune vorgenommen (rd. 16 T€ an aktivierungspflichtigen Herstellungskosten).

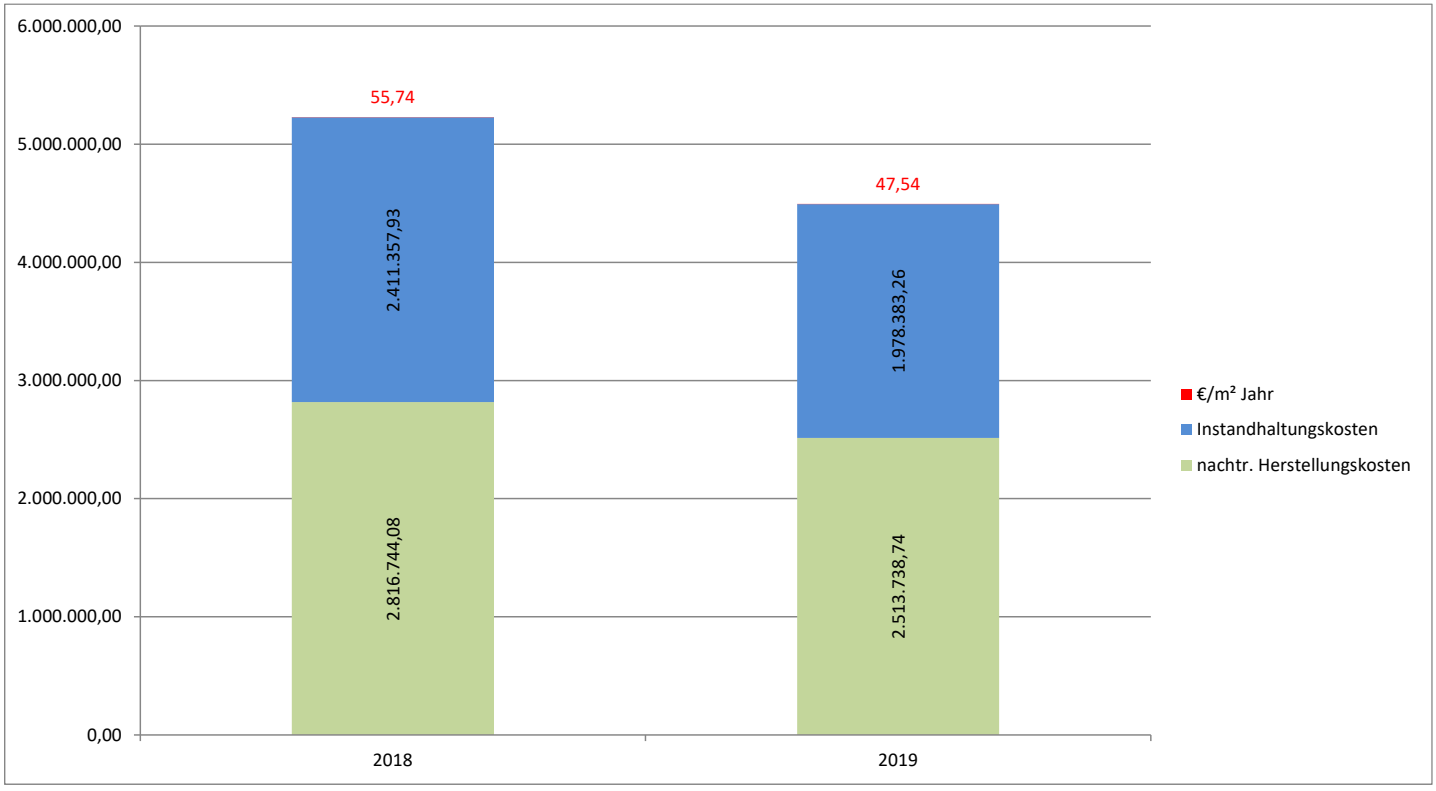
Neben diesen aktivierungspflichtigen Herstellungskosten wurden weitere 1.978 T€ für die Einzelmodernisierung von 29 Wohnungen (Vorjahr 30 WE) nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

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 ersten Quartal des Jahres 2019 mit dem Bau des künftig eigenen Bürogebäudes der VWG im Bültenweg 31 A in 38106 Braunschweig begonnen. Dafür wurden im Geschäftsjahr 1.921 T€ an Kosten aufgewendet.

Das Bürogebäude soll im Herbst 2020 bezugsfertig sein.

Die Aufteilung der Investitionen in den Bestand nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand (ohne Kosten für den Büroneubau) stellt sich wie folgt dar:



Mitgliederverwaltung

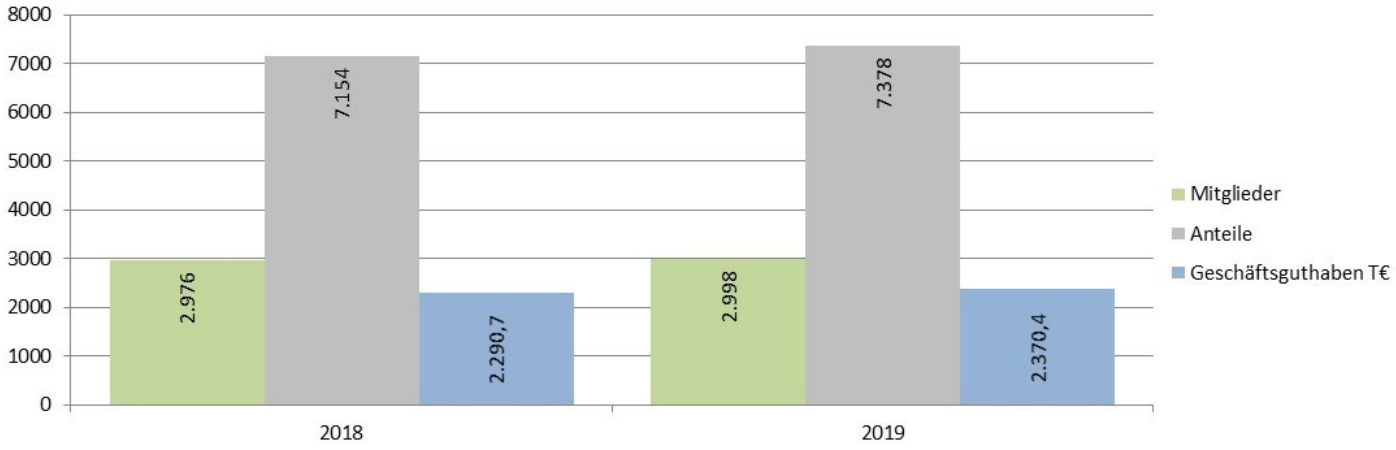
Die Anzahl der Mitglieder hat sich in 2019 um 22 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2019 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 2.998 (Vorjahr 2.976) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 7.378 (Vorjahr 7.154) Anteile.

Gekündigt haben 111 Mitglieder mit 203 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 73 Mitglieder mit 157 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 206 Mitgliedern mit 584 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.278 (Vorjahr: T€ 2.207) und ist in 2019 somit wieder spürbar um rd. 71 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2018 und 2019 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2019 in Elternzeit.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit und für Ihren persönlichen Einsatz, der im Jahr 2019 in vielen Bereichen durch erhöhten Arbeitsaufwand für die Vorbereitung der Softwareumstellung zum 01.01.2020 geprägt war.

In der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2019 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Für weitere drei Jahre wurde Frau Bettina Woike durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Woike hat die Wahl angenommen.

Im Jahr 2020 scheiden turnusmäßig Frau Eva Stassek und Herr Ali-Riza Salmaz aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl von Frau Stassek und Herrn Salmaz ist möglich.

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.460	6.494	6.324
Instandhaltung	2.280	1.978	2.411
Zinsaufwand	147	150	179
Jahresüberschuss	1.216	1.554	1.225

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 302 T€ unterschritten. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch umgesetzt.

Für Instandhaltung , Modernisierung, Dachgeschossausbau und für den Büroneubau waren für 2019 6.716 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten, nach Abzug von Tilgungszuschuss und Fernwärmezuschuss anteilig von insgesamt 407 T€, betragen 6.413 T€.

Hiervon sind 1.921 T€ an Baukosten für den Büroneubau aufgewendet worden.

Im Jahr 2019 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 1.978 T€ zu 2.411 T€ im Vorjahr. Pro Quadratmeter waren dies 2019 20,94 € (Vorjahr 25,71 €/m²). Zusätzlich wurden 2.423 T€ an Fremdkosten und 91 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen und den Dachgeschossneubau aufgewendet, somit 26,60 €/m² (Vorjahr 30,03 €/m²).

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

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2019 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB in Höhe von rd. 131 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 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,01	9	0,02	-3
Sach- und Finanzanlagen	37.677	90,97	34.631	89,37	3.046
Umlaufvermögen					
kurzfristig	3.735	9,02	4.112	10,61	-377
Summe Aktiva	**41.418**	**100,00**	**38.752**	**100,00**	**2.666**
Eigenkapital	25.427	61,39	23.878	61,62	1.549
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	616	1,49	563	1,45	53
kurzfristig	85	0,21	110	0,28	-25
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	11.199	27,04	9.882	25,50	1.317
kurzfristig	4.091	9,88	4.319	11,15	-228
Summe Passiva	**41.418**	**100,00**	**38.752**	**100,00**	**2.666**
Reinvermögen zum Jahresanfang	23.878		22.667		
Reinvermögen zum Jahresende	25.427		23.878		
Vermögenszuwachs	**1.549**	**6,49**	**1.211**	**5,34**	

Das Anlagevermögen beträgt 90,98 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 3.043 T€ erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere durch wertverbessernde Investitionen und Dachgeschossausbau, saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen sowie aus den Kosten für Anlagen im Bau, für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft eG.

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

Im Umlaufvermögen reduzierten sich die unfertigen Leistungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich insbesondere aufgrund eines Tilgungszuschusses für KfW-Mittel und eines Fernwärmezuschusses. Es bestanden keine Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen aus Vermietung konnten reduziert werden.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2019 um rd. 2.666 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.549 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2019 1.554 T€ abzgl. der Dividende von 84 T€ für das Vorjahr und 79 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote hat geringfügig abgenommen und beträgt per 31.12.2019 61,39 % (Vorjahr 61,62 %).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um rd. 1.076 T€ durch höhere Darlehensverbindlichkeiten. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie die Sonstige Verbindlichkeiten reduzieren sich hingegen.

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 in größerem Umfang 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 hatte die Genossenschaft drei Forward-Darlehen in Höhe von insgesamt € 1.217.863,51 abgeschlossen, die der Anschlussfinanzierung von in 2019 planmäßig ausgelaufenen Darlehen diente.

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 2019

	2019 TEuro	2018 TEuro
Jahresüberschuss	1.554,4	1.225,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.423,0	1.332,9
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	52,2	46,1
Gewinn (-) Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	-15,0	0,0
Erträge aus Tilgungszuschüssen	-5,5	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**3.009,1**	**2.604,2**
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-27,6	62,6
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	177,3	-110,2
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	-433,3	93,9
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	149,6	178,5
Sonstige Beteiligungserträge (-)	0,0	-0,4
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	14,2	11,5
Ertragssteuerzahlungen	-9,7	-10,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.879,6**	**2.829,5**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immatrielle Vermögensgegenstände	-4.877,0	-3.363,0
Erhaltene Beteiligungserträge	0,0	0,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,7	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-4.858,3**	**-3.362,6**
Veränderung der Geschäftsguthaben	79,7	68,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.000,0	1.200,0
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	21,8	21,8
Planmäßige Tilgungen	-1.009,3	-906,2
außerplanmäßige Tilgungen	-120,2	0,0
Gezahlte Zinsen	-149,6	-178,5
Gezahlte Dividenden	-84,4	-82,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**1.738,0**	**122,6**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-240,7**	**-410,5**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.585,8	1.996,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.345,1**	**1.585,8**
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.345,1	1.585,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.345,1**	**1.585,8**

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 240,7 T€ ab. Die Finanzierung eines Großteils, der für das Jahr 2019 in hohem Umfang geplanten und umgesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der Ausbau von Dachgeschosswohnungen sowie die im Jahr 2019 begonnene Büroneubautätigkeit erfolgte mit Eigenmitteln.

In 2019 wurde jedoch auch ein KfW-Darlehen in Höhe von 2,2 Mio. € aufgenommen und abgerufen. Für ein bereits in 2018 aufgenommenes KfW-Darlehen, welches im Jahr 2018 nicht vollständig abgerufen wurde, wurde die restliche Summe in Höhe von 800 T€ ausgezahlt.

Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Aufnahme eines Kapitalmarkt-Darlehens in Höhe von 1,2 Mio. € 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

	2019		2018		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	9.333,6	100,3	8.693,1	96,5	640,5
Bestandsveränderungen	-201,5	-2,2	124,7	1,4	-326,2
Gesamtleistung	**9.132,1**	**98,1**	**8.817,8**	**97,9**	**314,3**
Andere Erträge	170,5	1,8	193,4	2,1	-22,9
Betriebsleistung	**9.302,6**	**99,9**	**9.011,2**	**100,0**	**291,4**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.527,1	48,7	4.829,6	53,6	-302,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	149,6	1,6	178,5	2,0	-28,9
Personalaufwand	928,7	10,0	839,1	9,3	89,6
Planmäßige Abschreibungen	1.422,9	15,3	1.333,0	14,8	89,9
Sonstige Steuern	256,2	2,7	252,6	2,8	3,6
Andere Sachaufwendungen	469,1	5,0	347,4	3,8	121,7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**7.753,6**	**83,3**	**7.780,2**	**86,3**	**-26,6**
Betriebsergebnis	**1.549,0**	**16,7**	**1.231,0**	**13,7**	**318,0**
Finanzerträge	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,4
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1
Finanzergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,3**	**0,0**	**-0,3**
Neutrale Erträge	22,9	0,2	6,7	0,1	16,2
Neutrale Aufwendungen	2,4	0,0	1,3	0,0	1,1
Neutrales Ergebnis	**20,5**	**0,2**	**5,4**	**0,1**	**15,1**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.569,5	16,9	1.236,7	13,8	332,8
Ertragsteuern	15,1	0,2	11,5	0,1	3,6
Jahresergebnis	**1.554,4**	**16,7**	**1.225,2**	**13,7**	**329,2**

Das Jahresergebnis 2019 betrug rd. 1,554 Mio. € zu 1.225 Mio. € im Vorjahr und erhöhte sich insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für die Instandhaltung und den höheren Umsatzerlösen.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten und den in größerem Umfang erfolgten Umlageabrechnungen.

Die anderen Erträge reduzierten sich nur geringfügig aufgrund von geringeren Versicherungserstattungen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für Instandhaltungskosten und geringerem Zinsaufwand gesunken.

Die neutralen Erträge haben sich durch den Anlageverkauf einer Beteiligung erhöht.

Die neutralen Aufwendungen haben sich aufgrund höherer Aufwendungen für frühere Jahre geringfügig erhöht.

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.

Zusätzlich soll die Fertigstellung des bereits im Bau befindlichen neuen Verwaltungsgebäudes der VWG im Bültenweg 31A auf einem bisher mit Garagen bebauten Bestandsgrundstück der VWG bis zum Herbst 2020 erfolgen. Die Außenanlage wird dort neu gestaltet und es werden neue Garagen und Stellplätze für die Bewohner unserer umliegenden Häuser und für die Büromitarbeiter und für Besucher der Geschäftsstelle geschaffen. Zudem wird dort auch ein Müllunterflursystem eingebaut.

Der Umzug in das neue Bürogebäude ist ebenfalls für den Herbst 2020 geplant.

Im Bienroder Weg 66 in Braunschweig ist der Abriss der bisherigen Fassade mit schadstoffhaltigen Platten, die Dämmung und Putzaufbringung auf die Fassade, zum Teil ein erstmaliger Balkonanbau, Balkonvergrößerungen sowie auch Balkonsanierungen geplant.

Zudem soll der Innenhof zwischen den Häusern Heinrich-Heine-Straße 23 –28 und Uhlandstraße 9 bis 13A in Braunschweig neu gestaltet werden. Die bisher dort vorhandenen Garagen werden abgerissen und durch neue, deutlich größere Garagen mit einem begrünten Dach ersetzt.

Die umliegenden Häuser wurden bereits in den Vorjahren bis einschließlich 2019 umfassend energetisch modernisiert und haben Vorstellbalkone erhalten.

Neben diesen Maßnahmen werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen.

Der Großteil der für 2020 geplanten, umfangreichen Maßnahmen soll mit Eigenmitteln finanziert werden.

Es ist zudem die Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens in Höhe von 1,2 Mio. € geplant.

Insgesamt ist vorgesehen im Jahr 2020 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände sowie für die Errichtung eines eigenen Verwaltungsgebäudes einen Betrag von 4.935 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 2.810 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 Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.554 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.494	6.613
Instandhaltungsaufwendungen	1.978	2.145
Zinsaufwendungen	150	111
Jahresüberschuss	1.554	1.300

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 2019, 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 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 gerechnet werden kann.

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 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.

Die Rückstände aus Mieten liegen bisher unter 1% der Jahressollmiete. 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 07. Mai 2020

Koch-v. Czapiewski Rost

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	Euro	zum 31.12.2019 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		**6.436,00**	9.281,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.035.950,21		33.924.474,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.639,88		39.639,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79		280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.430,00		32.556,00
5. Anlagen im Bau	2.269.676,28		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		348.912,00
		37.675.868,16	
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		**1.250,00**	5.000,00
		37.683.554,16	34.640.034,76
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		**1.956.122,27**	2.157.569,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.728,15		7.680,62
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.963,93
3. Sonstige Vermögensgegenstände	426.589,99	**433.318,14**	358.982,33
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**1.345.142,32**	1.585.826,59
		3.734.582,73	4.112.022,79
Bilanzsumme		**41.418.136,89**	38.752.057,55

PASSIVA

	Euro	zum 31.12.2019 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.740,00		80.290,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.277.733,94		2.206.972,40
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.950,00		3.410,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.125,00 (Vorjahr: € 4.460,00)		**2.370.423,94**	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.672.000,00		2.516.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 156.000,00 (Vorjahr: € 123.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	11.254.276,80		10.236.480,73
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.017.796,07 (Vorjahr: € 1.089.816,38)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.732.182,46		7.732.182,46
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		**21.658.459,26**	
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.554.428,09		1.225.178,45
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-156.000,00	**1.398.428,09**	-123.000,00
		25.427.311,29	23.877.514,04
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	612.492,00		560.266,00
2. Steuerrückstellungen	6.332,00		3.586,00
3. Sonstige Rückstellungen	82.000,00	**700.824,00**	109.553,10
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.542.428,65		8.937.634,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.618.970,26		1.703.261,99
3. Erhaltene Anzahlungen	2.442.562,24		2.832.798,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.009,54		67.890,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440.890,35		455.885,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten	150.487,30		156.127,73
davon aus Steuern: € 7.213,86 (Vorjahr: € 2.491,56)		**15.229.348,34**	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		**60.653,26**	47.538,76
Bilanzsumme		**41.418.136,89**	38.752.057,55

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	9.315.291,24		8.671.934,34
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.264,91		21.153,28
		9.333.556,15	8.693.087,62
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**-201.447,05**	124.714,63
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**90.841,93**	83.319,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		**101.589,42**	116.706,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**4.527.078,41**	4.829.642,10
6. Rohergebnis		**4.797.462,04**	4.188.185,61
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	706.717,67		634.024,00
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	204.690,76		186.602,52
(davon für Altersversorgung: 63.132,70 €)		**911.408,43**	820.626,52
(Vorjahr: 54.459,36 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.422.909,32**	1.332.980,44
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**471.474,52**	348.741,95
10. Erträge aus Beteiligungen		**0,00**	383,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**166.861,15**	196.978,17
davon Aufzinsung Rückstellungen € 17.292,00 (Vorjahr: € 18.453,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**14.150,55**	11.455,45
13. Ergebnis nach Steuern		**1.810.658,07**	**1.477.786,29**
14. Sonstige Steuern		**256.229,98**	252.607,84
15. Jahresüberschuss		**1.554.428,09**	1.225.178,45
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**-156.000,00**	-123.000,00
17. Bilanzgewinn		**1.398.428,09**	1.102.178,45

Anhang zum Jahresabschluss 2019

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 31.12.2019 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 € 90.841,93 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 im Jahr 2019 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20% abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Die Fondsimmobilie an der eine Beteiligung besteht, wurde 2019 veräußert. Der Ertrag aus der ersten Ausschüttung betrug in 2019 75 % der Beteiligung. Im Jahr 2020 soll eine Schlussausschüttung vorgenommen werden.

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 2,71% (Vorjahr 3,21%).

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 01.01.2019 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2019 Euro	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019 Euro	Buchwerte am 31.12.2019 Euro	Buchwerte am 31.12.2018 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	37.716,76	1.149,54	0,00	0,00	38.866,30	28.435,76	3.994,54	0,00	32.430,30	6.436,00	9.281,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	61.276.839,56	2.513.738,74	0,00	0,00	63.790.578,30	27.352.365,47	1.402.262,62	0,00	28.754.628,09	35.035.950,21	33.924.474,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.702,80	0,00	0,00	0,00	404.702,80	365.062,92	0,00	0,00	365.062,92	39.639,88	39.639,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	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	171.025,37	34.526,16	0,00	0,00	205.551,53	138.469,37	16.652,16	0,00	155.121,53	50.430,00	32.556,00
5. Anlagen im Bau	0,00	1.920.764,28	348.912,00	0,00	2.269.676,28	0,00	0,00	0,00	0,00	2.269.676,28	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	348.912,00	0,00	-348.912,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.912,00
Sachanlagen insgesamt	62.481.651,52	4.469.029,18	0,00	0,00	66.950.680,70	27.855.897,76	1.418.914,78	0,00	29.274.812,54	37.675.868,16	34.625.753,76
II. Finanzanlagen											
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	3.750,00	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	**62.524.368,28**	**4.470.178,72**	**0,00**	**3.750,00**	**66.990.797,00**	**27.884.333,52**	**1.422.909,32**	**0,00**	**29.307.242,84**	**37.683.554,16**	**34.640.034,76**

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.956.122,27 (Vorjahr: € 2.157.569,32) 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 € 385.000,00 sowie Forderungen für einen Fernwärmezuschuss in Höhe von € 27.250,00.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2019 (2018) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2019 (2018) Euro	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019 (2018) Euro	Entnahmen für 2019 (2018) Euro	Stand am 31.12. 2019 (2018) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	2.516.000,00 (2.393.000,00)	0,00 (0,00)	156.000,00 (123.000,00)	0,00 (0,00)	2.672.000,00 (2.516.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	10.236.480,73 (9.146.664,35)	1.017.796,07 (1.089.816,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	11.254.276,80 (10.236.480,73)
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)	**20.484.663,19 (19.271.846,81)**	**1.017.796,07 (1.089.816,38)**	**156.000,00 (123.000,00)**	**0,00 (0,00)**	**21.658.459,26 (20.484.663,19)**

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 € 76.042,00 der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag	3.667,00
Gewerbesteuer	2.665,00
	6.332,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	23.000,00
Steuerberatungskosten	10.000,00
Urlaubsrückstellung	25.740,00
Berufsgenossenschaft	5.000,00
Überstundenabgeltung	10.260,00
Aufbewahrungskosten	3.000,00
	82.000,00

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)	**10.542.428,65** (8.937.634,88)	1.057.732,74 (848.115,97)	4.408.104,18 (3.465.423,68)	5.076.591,73 (4.624.095,23)	10.542.428,65 (8.937.634,88)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	**1.618.970,26** (1.703.261,99)	89.325,14 (84.291,73)	377.009,41 (369.035,85)	1.152.635,71 (1.249.934,41)	1.618.970,26 (1.703.261,99)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	**2.442.562,24** (2.832.798,90)	2.442.562,24 (2.832.798,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	**34.009,54** (67.890,99)	34.009,54 (67.890,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	**440.890,35** (455.885,16)	267.459,42 (294.347,78)	173.430,93 (161.537,38)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	**150.487,30** (156.127,73)	139.310,87 (144.285,36)	0,00 (81,72)	11.176,43 (11.760,65)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	**15.229.348,34** (14.153.599,65)	**4.030.399,95** (4.271.730,73)	**4.958.544,52** (3.996.078,63)	**6.240.403,87** (5.885.790,29)	**12.161.398,91** (10.640.896,87)	
GPR = Grundpfandrecht						

Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 17.292,00; Vorjahr: € 18.453,00) 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.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt zehn Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte; ein Arbeitnehmer befindet sich in Elternzeit) sowie im Durchschnitt vier geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2019	2.976
Zugang 2019	206
Abgang 2019	184
Ende 2019	2.998

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 70.761,54 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) Bilanzbuchhalterin (EBZ)
Andreas Rost	hauptamtlich, Tischlermeister (HWK), 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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Sonstige 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:	1.554.428,09 €
gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	156.000,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	1.398.428,09 €
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2019	88.192,10 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.310.235,99 €

Braunschweig, den 07. Mai 2020

Koch-v. Czapiewski

Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2019

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer
Braunschweig					
Östliches Ringgebiet	462	10	171	233	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	**1.362**	**61**	**386**	**732**	**173**
% Bestand	**100,00%**	4,48%	28,34%	53,74%	12,70%
Leerstand	**3**	0	1	2	0
	0,22%	0,00%	0,26%	0,27%	0,00%
WE mit Preisbindung	**219**	20	67	95	31
	16,08%	32,79%	17,36%	12,98%	17,92%
Kündigungen	**136**	14	50	58	13
	9,99%	22,95%	12,95%	7,92%	7,51%
Neuvermietungen	**144**	18	53	59	13
	10,57%	29,51%	13,73%	8,06%	7,51%

5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	%-Bestand	Kündigungen		
				Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
6		31.551,91	33,92%	65	14,07%	4,77%
		22.575,53	24,89%	31	9,14%	2,28%
		18.406,49	17,91%	14	5,74%	1,03%
		4.628,92	4,99%	12	17,65%	0,88%
		4.253,71	4,70%	2	3,13%	0,15%
		4.567,86	4,63%	4	6,35%	0,29%
		2.456,43	2,79%	4	10,53%	0,29%
		2.674,56	2,72%			
		1.101,02	1,25%	1	5,88%	0,07%
		850,27	1,03%	3	21,43%	0,22%
		551,60	0,51%			
	4	527,60	0,29%			
		338,09	0,37%			
6	**4**	**94.483,99**	**100,00%**	**136**		**9,99%**
0,44%	0,29%					
0	0	198,89				
0,00%	0,00%					
2	4					
33,33%	100,00%					
1	0					
16,67%	0,00%					
1	0					
16,67%	0,00%					

Wohnungsbestand zum 31.12.2019

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	4.439,51
	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	77	4.522,25
	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	9	541,14
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
			1.362	**94.483,99**

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