



WG wohnen+sparen

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

GESCHÄFTSBERICHT 2009

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2009

01. Januar – 31. Dezember 2009

Geschäftsstelle: Oesterleystr. 4
37083 Göttingen

Telefon: 0551 / 50765-0
Telefax: 0551 / 50765-30
Internet: www.wg-goe.de
E-Mail: info@wg-goe.de

Gründung: 08.06.1891
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 104

Höhe des Geschäftsanteils: € 800,--

Gegenstand des Unternehmens:

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Inhalt

Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft	6
Gewählte Vertreter	6
Aufsichtsrat	9
Vorstand.....	9
Vorbemerkung	10
Wohngebiete in Göttingen und Rosdorf	12

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen	16
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	16
Mitgliederentwicklung	18
Hausbewirtschaftung und Vermietung	18
Investitionstätigkeit.....	20
Neubau	21
Sanierungsprojekte	24
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	27
Spareinrichtung	29
Personal.....	31
2. Darstellung der Lage	32
Ertrags- und Finanzlage	32
Vermögenstruktur	36
Kapitalstruktur	37
Haussprecherversammlungen und Öffentlichkeitsarbeit	38
3. Nachtragsbericht	40
4. Risikobericht	41
Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung	41
Risikomanagement	42
5. Prognosebericht	43

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	49
Bestätigungsvermerk	54
Bericht des Aufsichtsrates	55

Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft

Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut. Die General- bzw. Vertreterversammlung ist das wichtigste Organ der Genossenschaft. Sie bestellt und entlastet den Aufsichtsrat, entlastet den Vorstand, genehmigt den Jahresabschluss, beschließt Satzungsänderungen und entscheidet über die Verwendung der Jahresergebnisse. Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den Vorstand. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat haben vor der General- oder Vertreterversammlung Rechenschaft abzulegen.

Gewählte Vertreter der Wohnungsgenossenschaft eG

Amtszeit: Juni 2006 – Juni 2011

Wahlbezirk 1 (PLZ 37073 Göttingen)

Dr. Adamczyk, Rosemarie	Cramerstraße 12
Kotlenga, Sandra	Breymanstraße 10
Nägele, Barbara	Breymanstraße 8
Röder, Andreas	Jahnstraße 6
Sinanoglu, Hamza	Gartenstraße 41
Finn, Claudia	Bunsenstraße 19

Wahlbezirk 2 (PLZ 37075 Göttingen)

Anestis, Christos	Bergenstraße 15
Baeumer, Dorothee	Goßlerstraße 66
Brinks, Maria Christina	Nikolausstr. 9, Oldenburg
Cyrenius, Rudolf-Heinrich	Nonnenstieg 19
Gotthardt, Brigitte	Goßlerstraße 58 a
Hettenhausen, Günter	Am Kreuze 63 a
Kautz, Otto	Sültebecksbreite 8
Krummheuer, Ursula	Nikolausberger Weg 100
Maser, Gerhard	Beyerstraße 34
Meise, Manfred	Goßlerstraße 56
Müller, Ines	Ludwig-Beck-Straße 3
Nullmeyer-Haupt, Thekla	Ostlandweg 17
Rannenberg, Waltraud	Am Kreuze 63 a
Reckel, Horst	Goßlerstraße 32
Schmalstieg, Irene	Ludwig-Beck-Straße 1
Thiele, Ingeburg	Goßlerstraße 58 c
Willian, Clarissa	Nikolausberger Weg 96

Wahlbezirk 3 (PLZ 37077 Göttingen)

Bach, Günther
Jordan, Günter
Otto, Ursula

Stumpfe Eiche 6
Stumpfe Eiche 8
Stumpfe Eiche 6

Wahlbezirk 4 (PLZ 37079 Göttingen)

Auspitzer, Gerd
Dangers, Uwe
Kurth, Petra
Lips, Wilfried
Loddenkemper, Rosalinde

Auf dem Hagen 14
Burg Grona 10
Lissabonstraße 26
Fliederweg 43
Madridstraße 5

Wahlbezirk 5 (PLZ 37081 Göttingen)

Bode, Elke
Förster, Ruth
Keuneke, Ulrike
Müller, Brunhild
Siemsen, Werner
Wendt, Insa

Königsstieg 128
Karl-Marx-Straße 105
Pfalz-Grona-Breite 62
Königsstieg 114
Friedr.-Naumann-Straße 74
Königsstieg 118

Wahlbezirk 6 (PLZ 37083 Göttingen)

Beers, Susanne
Brand, Anneke
Brand, Cornelia
Engel, Oliver
Füllgrabe, Jürgen
Grothues, Klaus
Heyde, Brunhilde
Kars, Hartfried
Kubitzki, Hartmut
Sand, Günter
Uhlendorf, Bernd

Heinrich-Heine-Straße 3
Tilsiter Straße 6
Tilsiter Straße 12
Elbinger Straße 21
Ortelsburger Straße 4
Stettiner Straße 35
Stettiner Straße 3
Stettiner Straße 43
Ortelsburger Straße 2
Reinholdstraße 4
Stettiner Straße 9

Wahlbezirk 7 (PLZ 37085 Göttingen)

Knoll, Gisela
Thiele, Heinz
Wehr, Brigitte
Wilhelm, Thomas

Eislebener Weg 53
Flüthenweg 5
Tegeler Weg 22
Münchhausenstraße 28

Wahlbezirk 8 (PLZ 37124 Rosdorf)

Heise, Manfred
Kalinowski, Sabrina
Koch, Thomas

Haselweg 16
Helvesanger 9, 37081 Göttingen
Fliederweg 7

Wahlbezirk 9 (Auswärtige)

Butterwegge, Kerstin
Costanzo, Giuseppe
Deistler, Günter
Doll, Rudolf
Englert, Petra
Forstbach, Ingeborg
Fraeter, Andreas
Garske, Werner
Havemann, Susan
Heise, Reinhard
Klatt, Anne-Kathrin
Klein, Wiebke
Kreitz, Oliver
Raub, Dieter
Raub, Irmgard
Reinke, Ingeborg
Reinke, Simone
Dr. Witt, Karsten

Hamburg
Bovenden
Gleichen
Gleichen
Nörten-Hardenberg
Uslar
Bovenden
Bovenden
Duderstadt
Dransfeld
Oberkochen
Witzenhausen
Nörten-Hardenberg
Adelebsen
Adelebsen
Moringen
Moringen
Bovenden

Aufsichtsrat

Jahrmann, Uwe	Richter i.R. (Vorsitzender)
Röwer-Schulte, Bendine	Diplom Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Schachtschneider, Horst (bis 09.06.2009)	Fernmeldeamtsrat i.R.
Otto, Rüdiger	Jurist
Dr. Bruse, Martin	Physiker
Thiemann, Petra	kfm. Angestellte
Reinke, Claus	Rentner
Töpfer, Katja (ab 09.06.2009)	Grafikerin

Vorstand

Schreiber, Henning	Geschäftsführer
Przibilla, Michael	Abteilungsleiter
Scherrer, Carlo	Abteilungsleiter

Stand: Mai 2010

Vorbemerkung

1891 gegründet, ist die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen das älteste Wohnungsunternehmen in Göttingen. Der Wohnungsbestand umfasst per 31.12.2009 4.455 Wohnungen in 658 Häusern.

Die Aufgabe – wie sie die Gründungsmitglieder vor rd. 119 Jahren festlegten – ist die "Besserung der Wohnungsverhältnisse in Göttingen", insbesondere durch Bau, Erwerb und Verwaltung von Wohnhäusern zur Vermietung an Mitglieder. Im Vordergrund steht die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Mitgliedschaft

Zum Erwerb der Mitgliedschaft ist eine Beitrittserklärung erforderlich. Hiermit verpflichten Sie sich, einen Geschäftsanteil in Höhe von Euro 800,- zu übernehmen. Mit diesen Einzahlungen beteiligen Sie sich an dem Eigenkapital der Genossenschaft. Die Einzahlungen berechtigen u. U. zum Bezug einer Wohnungsbauprämie. Auf Ihr eingezahltes Guthaben zum 01.01. des Vorjahres schütten wir einmal jährlich eine ertragsabhängige Dividende von höchstens 5 % aus.

Ihre Geschäftsguthaben erhalten Sie durch Kündigung zurück. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr zum Jahresende. Das Guthaben wird nach der Vertreterversammlung – in der Regel im Juni des Folgejahres – zur Auszahlung fällig. Weitere Einzelheiten, zum Beispiel zur Nachschusspflicht, zur Haftung und Gewinnverteilung, entnehmen Sie bitte unserer Satzung.

Die Wohnungsvergabe

Unsere Wohnungen vergeben wir nur an Mitglieder. Über unsere Wohnungen schließen wir mit unseren Mitgliedern Dauernutzungsverträge ab. Mit einem dieser Verträge erwerben Sie ein unbefristetes Nutzungsrecht gegen Zahlung einer monatlichen Gebühr (Miete). Wir vergeben die Wohnungen nach der Dauer Ihrer Mitgliedschaft unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße. Im Hinblick auf die Schaffung bzw. Erhaltung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen sind Abweichungen hiervon möglich.

Die Spareinrichtung

Zur finanziellen Unterstützung unseres Wohnungsbaus betreibt die Genossenschaft seit 1891 eine eigene Spareinrichtung. Diese bietet den Mitgliedern die Möglichkeit, durch ihre Spargelder den Wohnungsbau der Genossenschaft unmittelbar zu fördern. Der Spareinlagenbestand liegt zurzeit bei rd. 43 Mio. Euro. Er ist durch einen umfangreichen Grundbesitz gesichert und besitzt somit ein Höchstmaß an Sicherheit. Darüber hinaus besteht zur Sicherung eine Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft.

Das Zusammenleben

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft bietet den Mitgliedern nicht nur sicheres und gutes Wohnen und die Zinsvorteile beim Sparen, sondern auch die Möglichkeit, gemeinsam mit anderen Mitgliedern genossenschaftliches Zusammenleben aufzubauen und zu fördern. Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut, und so können sich die Mitglieder zum Beispiel zum Vertreter bzw. Vertreterin wählen lassen und so aktiv in der Genossenschaft mitwirken. Eine weitere Form der Mitwirkung besteht in unseren regelmäßig stattfindenden Haussprecherversammlungen, auf denen die Wohnungsinhaberinnen und -inhaber eines Wohngebietes ihre Meinung kundtun können. Auf diese Weise wird das Miteinander innerhalb unserer Quartiere verbessert. Zudem können diese Versammlungen ein Forum bieten, welches die Möglichkeit eröffnet, das Leben in der Genossenschaft aktiv zu gestalten. Ältere Mitglieder können außerdem in unsere Wohnanlagen mit Hausmeisterservice und Nachbarschaftshilfe ziehen, in welchen das Alter aktiv und vor allem gemeinsam gestaltet wird.

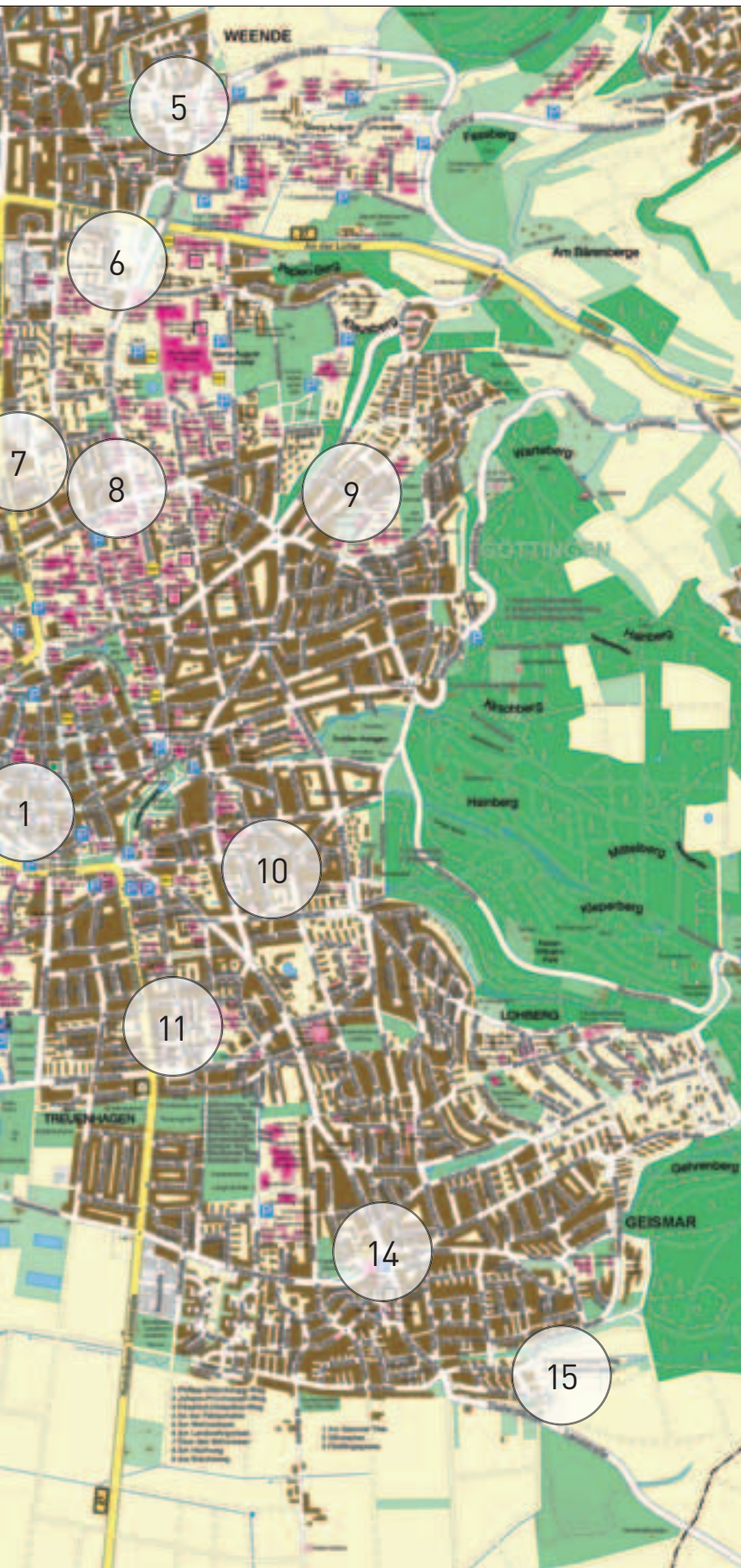
Stand: Mai 2010

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG
GÖTTINGEN

Wohngebiete in Göttingen und Rosdorf

- ① Gartenstraße 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 41
Johannisstraße 7
- ② Bebelstraße 51, 53, 55, 57
Friedrich-Naumann-Straße 72, 74
Karl-Marx-Straße 101, 103, 105, 107
Königsallee 41a, 41b, 41c, 41d
Königsstieg 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128,
130, 132
Rosmarinweg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
- ③ Pfalz-Grona-Breite 25, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37,
38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63,
65, 67, 69, 71, 73, 73a
- ④ Auf dem Hagen 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,
16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34
Birkenweg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48,
50
Burg Grona 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
Dublinstraße 1, 3, 15, 17, 19, 21, 23
Fliederweg 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35
Kesperhof 2, 4, 6, 8
Lissabonstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9
Madridstraße 1, 3, 5, 7, 9
- ⑤ Stumpfe Eiche 6, 8, 10, 12
- ⑥ Hermann-Rein-Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25
Ostlandweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17,
19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33
Rudolf-Stich-Weg 4, 6, 8, 10, 12
- ⑦ Liebrechtstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Weender Landstraße 89, 91, 92a, 92b, 93, 95, 97
- ⑧ Albrecht-v.-Haller-Straße 2, 4, 6
Annastraße 2, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
Arndtstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28
Bergenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17
Bertheaustraße 38
Beyerstraße 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
Blumenbachstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11
Goßlerstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 34,
36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 49
a, 49b, 49c, 49d, 50, 51, 51a, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57,
58, 58a, 58b, 58c, 59, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 60a, 62a,
64a, 66a, 68a, 70
Kreuzbergring 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 49, 51
Lichtenbergstraße 2, 4, 6, 8, 11, 13, 15
Robert-Koch-Straße 1, 3, 5, 7
Sültebecksbreite 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 15, 16, 18, 19, 21





- ⑨ Am Kreuze 4, 8, 10, 12, 14, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 59, 61, 63, 63a, 65, 67, 69, 69a
Dahlmannstraße 11
Ewaldstraße 42, 44, 46
Ludwig-Beck-Straße 1, 1a, 1b, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
Nikolausberger Weg 96, 98, 100, 116, 118, 120, 140, 142, 144
Nonnenstieg 11, 13, 15, 17, 19, 43, 45, 47, 95
Tecklenburgstraße 1, 3, 4, 6
Vor der Laakenbreite 6, 8
- ⑩ Münchhausenstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
- ⑪ Allensteiner Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Arnoldiweg 18, 20, 22, 24
Danziger Straße 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20
Elbinger Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37
Greifswalder Weg 14, 16
Heinrich-Heine-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Immanuel-Kant-Straße 16, 26
Insterburger Weg 12
Lotzestraße 61, 63, 65, 67, 69, 71
Ortelsburger Straße 2, 4, 6, 8, 10
Reinhäuser Landstraße 15
Schillerstraße 37
Schneidermühlenweg 17, 19
Stegemühlenweg 13/15, 17, 19, 21/23, 66, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84
Sternstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Stettiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43
Tilsiter Straße 2, 4, 6, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Wilhelm-Raabe-Straße 15
- ⑫ Brauweg 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
Breymannstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Cramerstraße 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Eisenbahnstraße 5, 7, 9
Jahnstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
Leinestraße 2, 2a
Lilienthalstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18
Marienstraße 21, 23, 25, 27, 29, 31
Wiesenstraße 9, 11
Windausweg 6, 6a, 20, 22, 22a, 24
- ⑬ Am Hopfenberge 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Eichenweg 9
Fliederweg 1, 3, 5, 7, 9
Hambergstraße 25, 27, 29, 29a, 29b, 29c, 37, 37a, 37b, 37c, 37d, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 57
Haselweg 1, 2, 3, 5, 6, 10, 14, 16, 18, 22, 24
Ulmenstraße 28
- ⑭ Kieseestraße 4, 4a
- ⑮ Bauerwartungsland Helmsgrund/ Elsternbreite

Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan 1:20 000, 5. Auflage. © Stadt Göttingen, Der Oberbürgermeister, Vermessungsamt, 10.12.2002 (Az.: 622372)

Lagebericht des Vorstandes

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bruttoinlandsprodukt

Das Jahr 2009 stand im Zeichen einer schweren Finanz- und Wirtschaftskrise. Die deutsche Wirtschaft wurde von der globalen Rezession angesichts des hohen Grades an außenwirtschaftlicher Verpflichtung überaus hart getroffen. Im Jahresdurchschnitt ging das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt mit 5,0% so stark zurück, wie niemals zuvor in der Geschichte der Bundesrepublik.

Nach dem schweren Einbruch der Konjunktur im ersten Halbjahr nahm die gesamtwirtschaftliche Produktion ab dem 3. Quartal wieder zu. Auch die Bauinvestitionen stiegen aufgrund der Konjunkturprogramme wieder leicht an.

Arbeitsmarkt

Trotz der tiefen Rezession nahm die Arbeitslosigkeit auch vor dem Hintergrund des arbeitsmarktpolitisch bewerteten Instruments der Kurzarbeit nur wenig zu. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423 Mio. Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2%. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2% gegenüber dem Vorjahr.

Für 2010 und 2011 wird ein Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote auf 8,5% erwartet.

Baugenehmigungen

Im Jahr 2009 hat es erstmals seit dem Jahr 2006 wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gegeben. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitgeteilt hat, wurde 2009 in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9% oder 3.300 Wohnungen mehr als im Jahr 2008. Vor diesem erstmals wieder positiven Ergebnis hatte es deutliche Rückgänge im Jahr 2007 (-26,2%) und im Jahr 2008 (-4,4%) im Vergleich zum Vorjahr gegeben.

Von den im Jahr 2009 genehmigten 178.000 Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+4,0% gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4%) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1% und +1,6%).

Preissteigerung

Die private Konsumnachfrage legte im Geschäftsjahr in preisbereinigter Rechnung gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Die Kaufbereitschaft der privaten Haushalte litt im gesamten Jahr 2009 unter der hohen Unsicherheit, vor allem bezogen auf die Arbeitsmarktperspektiven. Eine Stützung erfuhr die private Nachfrage durch die staatliche Umweltprämie, die mit der Verabschiedung des Konjunkturpaketes der Bundesregierung im Januar 2009 für die Verschrottung von Altfahrzeugen gezahlt wurde.

Trotz rezessiver Tendenzen in der Weltwirtschaft blieben die Verbraucherpreise relativ stabil. Energie verbilligte sich im Durchschnitt des Jahres 2009 für die Verbraucher im Euroraum um 8,1%. Die Preise für Nahrungs- und Genussmittel stiegen lediglich um 0,7% an.

Mit 0,4% Preissteigerung wurde 2009 die niedrigste Jahresteuersatzrate seit Beginn der Wirtschafts- und Währungsunion verzeichnet, nach dem die Preise im Jahr 2008 noch mit 3,3% gestiegen waren. Auch der Bereich Wohnen verzeichnete in 2009 im Jahresdurchschnitt einen Preisanstieg von 0,4%. Dagegen erhöhten sich die Preise für Nettokaltmieten im Jahresvergleich um 1,1%

Bevölkerungs- entwicklung

Die Einwohnerzahl in Deutschland hat 2009 abgenommen. Die Bevölkerung ist um 0,3% von 82 Mio. auf 81,7 Mio. gesunken; seit 2003 sinkt die Einwohnerzahl in Deutschland. Auch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte wird sich dieser Trend fortsetzen. Die Gründe liegen in der geringen Geburtenrate und der hohen Zahl der Sterbefälle. Es sterben mehr Personen als geboren werden. Auch beim sogenannten Wanderungssaldo, also der Differenz zwischen Zu- und Wegzügen, schneidet Deutschland negativ ab. Bis 2050 wird ein Bevölkerungsrückgang in Deutschland auf 68 Mio. bis 74 Mio. Einwohner erwartet.

Geschäftsentwicklung der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Mitgliederentwicklung

Am 31.12.2009 waren 10.854 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine Abnahme um 153 Mitglieder (31.12.2008 = 11.007 Mitglieder). Den 507 Zugängen standen 660 Abgänge gegenüber. Neben den bekannten Kündigungsgründen, haben Mitglieder – auch wegen der Einführung der Abgeltungssteuer und der damit verbundenen steuerlichen Änderungen – die Kündigung ausgesprochen.

Die Anzahl der gezeichneten Anteile erhöhte sich von 12.192 in 2008 auf 12.550 Anteile im Geschäftsjahr 2009. Dieses bedeutet einen Zuwachs von 358 Anteilen. (Vorjahr = +58)

Die Entwicklung der Mitgliederzahlen über einen Zeitraum von fünf Jahren verdeutlicht die nachstehende Tabelle:

Geschäftsjahr	2009	2008	2007	2006	2005
Mitgliederzugänge	507	527	554	583	657
Mitgliederabgänge	660	559	516	499	526
verbleibende Mitglieder per 31.12.	10.854	11.007	11.039	11.001	10.917
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	12.550	12.192	12.134	12.056	11.650

Zum Jahresende wurden 15 Mitglieder wegen Verstöße gegen satzungsmäßige Bestimmungen aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr von 4.446 auf insgesamt 4.455 Einheiten erhöht. Der Anstieg ist dabei im Wesentlichen auf die Fertigstellung von 8 Neubauwohnungen in Rosdorf an der Hambergstraße 57 zurückzuführen. Die Zahl der gewerblich genutzten Einheiten belief sich am Jahresende auf 43 (Vorjahr = 38 Einheiten).

Der Bestand der Genossenschaft stellte sich am 31.12.2009 wie folgt dar:

	Anzahl
Altbauwohnungen (bis 20.06.1948 fertig gestellt)	1.523
Neubauwohnungen (nach dem 20.06.1948 fertig gestellt)	2.932
Gewerbereinheiten	43
Eigengenutzte Einheiten	6

Insgesamt wurden zum Jahresende 295.150 m² Wohnfläche bewirtschaftet. Hinzu kommen 5.761 m² gewerblich oder für eigene Zwecke genutzte Flächen.

Die Nutzungsgebühren haben sich im Jahr 2009 wie folgt entwickelt:

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	%
Altbauwohnungen	5.697	5.591	+ 1,9
Neubauwohnungen	11.848	11.676	+ 1,5
Gewerbereinheiten	344	306	+ 12,4
Garagen/Stellplätze	410	407	+ 0,7
	18.299	17.980	1,8

Die durchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühren pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – beliefen sich im Dezember 2009 auf 4,99 €/m² (2008= 4,93 €/m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 66,3 m².

Im Berichtsjahr wurden 549 Vertragsverhältnisse über Wohnraum geschlossen. Dem gegenüber standen im gleichen Zeitraum 528 Kündigungen, was eine Fluktuationsquote von 11,9 % bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresanfang bedeutet (2008= 12,3 %). Die vermietungsbedingte Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. Betrag der Mietausfälle – in Relation zu den Sollmieten – im Jahr 2008 noch 0,62 %, so lag er im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 0,35 %. Diese Entwicklung wurde maßgeblich beeinflusst durch die Vollvermietung der Wohnanlage Tilsiter Straße zum Ende des Jahres 2008. Gleiches gilt für den Rückgang der aus der Betriebskostenabrechnung resultierenden Erlösschmälerungen

Zum Stichtag 31.12.2009 waren 58 Wohnungen, davon 49 wegen laufender Modernisierungsarbeiten, nicht vermietet.

Die Entwicklung der Mietausfälle (Erlösschmälerung) stellt sich wie folgt dar:

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	%
Erlösschmälerungen resultierend aus:			
Modernisierungsmaßnahmen	167	178	-11
Leerstand	64	112	-48
Betriebskostenabrechnung	82	129	-47
Sonstigen Gründen	28	9	+19
Gesamtsumme	341	428	-87

Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit haben im Geschäftsjahr 2009 nur geringfügig zugenommen. Die Quote der Ausfälle im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen lag bei 0,13 % gegenüber 0,11 % im Jahr 2008. Im Berichtszeitraum musste eine Wohnung leider zwangsgeräumt werden.

Investitionstätigkeit

Auch im Jahr 2009 bewegten sich die Gesamtinvestitionen der Genossenschaft auf einem hohen Niveau. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes beliefen sich wie im Vorjahr auf rd. 8,5 Mio. €. Darin enthalten sind Rückstellungsposten in Höhe von rd. 1,2 Mio. € für im Jahr 2010 noch umzusetzende bzw. abzuschließende Maßnahmen. Umgerechnet auf den m² Wohn-/Nutzfläche ergaben sich somit – unter Berücksichtigung der Rückstellungen – für das Jahr 2009 Aufwendungen in Höhe von 28,30 € je m² (2008=28,26 €/m²).

Die für Neubau, Kauf oder Sanierung verwandten Mittel beliefen sich auf rd. 4,2 Mio. € (2008 = 3,5 Mio. €). Gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet dieses Mehrausgaben in Höhe von rd. 0,7 Mio. €. Schwerpunkte der Investitionen waren dabei der Neubau einer Kinderkrippe in Rosdorf und angrenzender Wohnbebauung (8 Wohnungen) mit rd. 1,5 Mio. €, sowie die Sanierung im Bereich der Liebrechtstraße mit rd. 1,8 Mio. €.

Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsgenossenschaft stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	%
Neubau / Bauvorbereitung	2.006	1.245	
Sanierung	2.242	2.289	
aktivierungspflichtige Maßnahmen	4.248	3.534	+714
Instandhaltung durch Fremdfirmen	5.913	5.819	
Modernisierung durch Fremdfirmen	1.352	1.443	
Instandhaltung der Regiebetriebe	1.251	1.216	
lfd. Aufwand	8.516	8.478	+38
<i>davon entfallen auf Rückstellungen</i>	1.238	148	
Gesamt-Investitionen	12.764	12.012	+752

Neubau

Reihenhäuser Hambergstraße 37-37 d in Rosdorf

Für die im Dezember 2008 fertig gestellten Reihenhäuser fielen im abgelaufenen Geschäftsjahr noch Baukosten i.H.v 103 T€ an. Die Kosten der Carport-Anlage bzw. der Stellplätze beliefen sich auf 134 T€. Damit lagen die Gesamtbaukosten der Maßnahme bei 1,2 Mio. €.

In einem 2. Bauabschnitt sollen weitere 6 Reihenhäuser errichtet werden, nach heutigem Planungsstand, jedoch frühestens im Jahr 2012.



Kinderkrippe mit angrenzender Wohnbebauung von 8 Wohnungen in Rosdorf, Hambergstraße 57

Die in Kooperation mit der Gemeinde Rosdorf von der Wohnungsgenossenschaft errichtete Kinderkrippe, konnte planmäßig am 01.10.2009 an den Betreiber, den Verein Floh-zirkus e.V. übergeben werden. Entsprechend der Konzeption werden hier zukünftig 30 Kinder im Alter von ein bis 3 Jahren einen Betreuungsplatz finden. Die Mieter der angrenzenden 8 neuen Wohnungen konnten zum 01.12.2009 ihre neuen Räumlichkeiten im Empfang nehmen. Erstellt wurden zwei 3-Zimmer-Wohnungen in der Größe von rd. 70 m², sowie sechs 2-Zimmer Wohnungen mit einer Größe von rd. 60 m². Erstmals wurde hier von der Genossenschaft ein Gebäude errichtet, das den Niedrigenergiehausstandard „KfW-40“ (EnEV 2007) erfüllt. Durch die Anwendung modernster Heiztechnik in Verbindung mit einer auf Wärmerückgewinnung ausgerichteten Wohnraumlüftung wird sichergestellt, dass den Wohnungsinhabern nur ein Minimum an Heizkosten entsteht. Zum Bilanzstichtag 31.12.2009 waren Baukosten in Höhe von rd. 1,5 Mio. € angefallen. Aufgrund noch nicht vollständig abgerechneter Bauleistungen sowie noch herzurichtender Außenanlagen, werden weitere Baukosten in Höhe von rd. 0,2 Mio. € hinzukommen.



**Kinderkrippe mit
angrenzender
Wohnbebauung von 8
Wohnungen in Rosdorf,
Hambergstraße 57**



Das Bauvorhaben wurde unterstützt durch die Gemeinde Rosdorf mit Fördermitteln des Landes Niedersachsen. Zur weiteren Finanzierung des Bauvorhabens wurde ein zinsgünstiges Darlehen der KfW-Bank zur Förderung energieeffizienten Bauens in Höhe von 400 T€ aufgenommen, sowie weitere Darlehensmittel in Höhe von 150 T€. Die Auszahlung des KfW-Darlehens erfolgte im März 2010.

**Neubau von
67 Wohnungen am
„Windausweg“**

Die Planungsarbeiten hinsichtlich der Bebauung der im Jahr 2006 erworbenen Fläche sind mittlerweile nahezu abgeschlossen. Der Bauantrag wurde im Oktober des Berichtsjahres eingereicht. Mit den ersten Baumaßnahmen soll im Mai 2010 begonnen werden. Parallel zu den Planungen der Wohnungsgenossenschaft hat die Volksheimstätte Göttingen als Erschließungsträger, im vergangenen Jahr die Grundstückserschließung des gesamten Areals durchgeführt. Darüber hinaus wurde, im Rahmen eines amtlichen Umlegungsverfahrens, das gemeinsam erworbene Grundstück zwischen den beteiligten Gesellschaften, der Städtischen Wohnungsbau, der Volksheimstätte und der Wohnungsgenossenschaft, aufgeteilt. Im Rahmen dieser Realteilung wurde jeder Beteiligten die für die individuelle Bebauung notwendigen Flächen zugewiesen. Teilbereiche, die dem gesamten Quartier dienen wie z. B. Wege oder Plätze, verbleiben im Gemeinschaftseigentum.

Die Wohnungsgenossenschaft wird auf ihrem Grundstück 2 Gebäudezeilen mit 26 bzw. 19 Wohnungen sowie 2 Stadtvillen mit jeweils 11 Wohnungen errichten. Mit Ausnahme der östlich gelegenen Gebäudezeile, die 5 Geschosse aufweisen wird, werden die Häuser in 4-geschossiger Bauweise errichtet. Alle Wohnungen sind barrierefrei, haben entweder eine ebenerdige Anbindung oder sind über Fahrstühle zu erreichen. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 50 m² bei einer 2-Zimmer Wohnung bis zu ca. 130 m² bei einer 5-Zimmer Wohnung. Den Wohnungen im Erdgeschoss wird der Garten zur individuellen Nutzung zugeordnet. Über das Kellergeschoss aller Häuser erreicht man die Tiefgarage mit 46 Stellplätzen. 23 oberirdische Stellplätze an der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze ergänzen das Parkplatzangebot. Alle Gebäude werden nach Fertigstellung die Kriterien des Energieeffizienzhauses KfW 70 erfüllen. Die hohen energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 an einen Neubau, werden um mindestens 30% unterschritten. Vorgesehen ist der Einbau einer Heizungsanlage mit Gas-Brennwerttechnik kombiniert mit einer thermischen Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung und der Heizung sowie der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Gesamtkosten des Projektes incl. Grundstück werden, nach jetzigem Planungsstand, rd. 13,3 Mio. € betragen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2009 waren davon bereits rd. 1,3 Mio. € abgerechnet. Darlehen in der Größenordnung von insgesamt 6,2 Mio. € sollen zur Finanzierung des Bauvorhabens beitragen. Zusätzlich zu der bereits erfolgten Valutierung eines Bankdarlehens in Höhe von 2,8 Mio. €, ist die Aufnahme eines zinsgünstigen Kredites der KfW in Höhe von 3,4 Mio. € beabsichtigt.



Sanierungsprojekte

Liebrechtstraße 6-8

Der im Jahr 2008 begonnene 4. Bauabschnitt wurde planmäßig zum 01.08.2009 fertig gestellt. Neben einer umfassenden energetischen Sanierung, wurde auch eine Neugestaltung der Wohnungsgrundrisse vorgenommen. Der Einbau neuer Bäder, die Errichtung von Balkonen und die Installation einer Satellitengemeinschaftsanlage vervollständigten das Sanierungsprogramm. Es sind 15 2-Zimmer Wohnungen, sowie 6 3-Zimmer Wohnungen in der Größe von 47 – 63 m² entstanden. Die Nutzungsgebühr beträgt 5,70 € je m² Wohnfläche. Die Baukosten der Maßnahme belaufen sich auf rd. 2,0 Mio. €, davon entfielen 1,8 Mio. € auf das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Finanzierung erfolgte aus Eigenmitteln und Spareinlagen.



Liebrechtstraße 4-5

Mit der Sanierung der Häuser Nr. 4+5 wurde im Herbst des Berichtsjahres der 5. Bauabschnitt des Sanierungsprogramms Liebrechtstraße / Weender Landstraße begonnen. Das Ausmaß der Sanierung entspricht dem Umfang der bisherigen Bauabschnitte. Geplant sind die Errichtung von 8 2-Zimmer Wohnungen, sowie 6 3-Zimmer-Wohnungen mit Fertigstellung zum 01.07.2010. Die Nutzungsgebühren werden bei 5,70 € je m² Wohnfläche liegen. Zum Stichtag 31.12.2009 waren bislang rd.300 T€ Baukosten angefallen, bei einem geschätzten Gesamtvolumen in Höhe von 1,5 Mio. €. Zur Finanzierung sollen Eigenmittel und Spareinlagen verwendet werden.

Fliederweg 19-23

Mit dem Sanierungsbeginn der Häuser Fliederweg 19-23 ist ein weiterer Abschnitt der Neugestaltung des Wohnquartiers Hagenberg in Angriff genommen worden. Das bewährte Konzept, durch Wohnungszusammenlegung oder Grundrissänderung attraktiven Wohnraum zu schaffen, wird auch hier fortgeführt. In den Häusern Nr. 21 und 23 entstehen jeweils 2 3-Zimmer Maisonette-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 82 bzw. 89 m², sowie eine 2-Zimmer Wohnung mit rd. 50m² Wohnfläche. Der Grundriss des Hauses Nr. 19 bleibt weitgehend unverändert. In diesem Gebäude finden sich 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 44m² bis 65 m². Das Maßnahmenpaket beinhaltet neben der umfassenden energetischen Sanierung auch die Neugestaltung der Bäder sowie den Anbau von Balkonen bzw. Terrassen. Die Nutzungsgebühren werden nach Fertigstellung 5,60 € je m² Wohnfläche für eine 2-Zimmer Wohnung bzw. 5,30 € je m² Wohnfläche für eine 3-Zimmer Wohnung betragen. Die Wohnungen sind in der Zeit vom 01.03.2010 bis 01.07.2010 bezugsfertig. An Baukosten werden für die Sanierungsvorhaben 700 T€ veranschlagt. Zum Bilanzstichtag waren davon bereits 200 T€ abgerechnet. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich durch Eigenmittel und Spareinlagen.





Am Kreuze 59-69a

Um im Falle eines Gebäudebrandes eine bessere Rettung zu ermöglichen, wurden an diesen Häusern Feuerwehrezufahrten errichtet. Bedingt durch die damit einhergehenden Erdarbeiten, erfolgte zuvor eine Sanierung der vorhandenen Kanäle und Hausanschlüsse. Abschließend wurden die betroffenen Hauseingangsbereiche und Zuwege neugestaltet, sowie die Außenanlagen wieder hergerichtet. Die Baukosten dieser Maßnahme beliefen sich auf rd. 500 T€.

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

Die Aufwendungen für die Instandhaltung bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes gliedern sich wie folgt:

	2009	2008	Veränderung
Gesamtaufwand	8.516	8.478	+38
davon:			
Instandhaltung / Modernisierung durch Mitarbeiter der eigenen Regiebetriebe	1.251	1.216	+35
Instandhaltung / Modernisierung durch Fremdfirmen	7.265	7.262	+3
<i>davon Rückstellungen</i>	<i>1.238</i>	<i>148</i>	
davon:			
geplante Maßnahmen	2.818	2.631	+187
lfd. Instandhaltung / Modernisierung	4.447	4.631	-184
davon:			
lfd. Instandhaltung	1.599	2.005	-406
Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel	2.848	2.626	+222
Anzahl Mieterwechsel (Kündigungen)	528	550	
Durchschnittliche Aufwendungen je Mieterwechsel in T€	5,4	4,8	

(Angaben bis auf Anzahl der Mieterwechsel in T€)

Der Gesamtaufwand für Instandhaltung und Modernisierung hat sich gegenüber dem Jahr 2008 – unter Berücksichtigung der Rückstellungen – leicht erhöht. Bei den Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um notwendige Balkonsanierungen im Bereich Cramerstraße/Wiesenstraße sowie um Dachsanierungen im Wohngebiet Hermann-Rein-Straße/Rudolf-Stich-Weg. Eine detaillierte Betrachtung der Entwicklung zeigt, dass der Anteil der lfd. Instandhaltung rückläufig war (- 406 T€), wogegen für die geplanten Maßnahmen mehr Mittel verwandt wurden (+187 T€). Ebenfalls angestiegen sind die Ausgaben im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel (+222 T€). Hier musste, bei geringerer Fluktuation, deutlich mehr investiert werden. Betragen die Aufwendungen je Mieterwechsel im Jahr 2008 noch durchschnittlich rd. 4,8 T€, so lag der vergleichbare Wert im vergangenen Jahr bei rd. 5,4 T€. Bei dieser Betrachtung werden alle Kosten in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel berücksichtigt, die erforderlich sind, um die gekündigten Wohnungen in einen marktgerechten Zustand zu versetzen.

In den Regiebetrieben der Wohnungsgenossenschaft waren 2009 im Jahresdurchschnitt 28 Mitarbeiter tätig (2008 = 30 Mitarbeiter). Die dort erbrachte Instandhaltungsleistung in Höhe von 1.251 T€ verteilt sich auf folgende Gewerke:

Regiebetrieb	2009	2008
Dachdecker	95	82
Elektriker	181	163
Klempner	304	263
Maler	116	101
Maurer	471	492
Tischler	84	115
Gesamt	1.251	1.216

(Angaben in T€)

Spareinrichtung

Das Spareinlagengeschäft verlief im Geschäftsjahr 2009 ausgesprochen positiv. Den Auszahlungen in Höhe von 10,1 Mio. € standen Einzahlungen in Höhe von 12,1 Mio. € gegenüber, so dass per Saldo ein Mittelzufluss in Höhe von 2,0 Mio. € zu verzeichnen war. Unter Berücksichtigung der erteilten Zinsgutschriften in Höhe von 1,3 Mio. €, ergab sich somit zum 31.12.2009 ein Spareinlagenbestand in Höhe von 42,7 Mio. € (2008 = 39,4 Mio. €). Dieses bedeutet gegenüber dem Vorjahr ein Wachstum von 3,3 Mio. € (+8,2%). Die Jahresdurchschnittsverzinsung lag bei 3,69% (2008=3,90%).

Die Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen ergab zum 31.12. 2009 folgendes Bild:

Kündigungsfrist von	2009	2008
3 Monaten	7.071	4.119
12 Monaten	8.082	6.670
über 12 Monaten	27.525	28.651
Gesamt	42.678	39.440

(Angaben in T€)

Die Wohnungsgenossenschaft bietet ihren Mitgliedern folgende Sparprodukte:

- Sparkonten mit einer Kündigungsfrist von 3-, 12- oder 48 Monaten.
- Festzinssparkonten mit einer 1-,2-,3- oder 5-jährigen Festzinsvereinbarung.
- „18-Plus“-Sparen, Ansparprodukt bei dem nach 18-monatiger regelmäßiger Sparleistung ein Zinsbonus von 1,25% zusätzlich zur Grundverzinsung einer Spareinlage mit 3-monatiger Kündigungsfrist gewährt wird.

Eine Gliederung nach Sparprodukten stellt sich folgend dar:

Produkt	2009	2008
Sparkonten mit Kündigungsfrist	10.476	6.929
Festzinssparvereinbarungen	31.545	32.039
18-Plus Sparen	657	472
Gesamt	42.678	39.440

(Angaben in T€)

Am 31.12.2009 zählte die Spareinrichtung der Genossenschaft 3.143 Sparer (2008 = 3.148 Sparer). Für diese Sparer wurden 5.049 Konten (2008 = 5.095 Konten) geführt. Das rechnerische Durchschnittsguthaben je Konto beträgt damit rd. 8,5 T€ (2008= rd. 7,7 T€). Das vergangene Jahr war gekennzeichnet durch eine zunehmende Entspannung der Geld- und Kapitalmärkte, was sich vor allem in der Zinsentwicklung widerspiegelte. Wurden in 2008, auf Grund der durch die Finanzkrise bedingten Liquiditätsengpässe, noch vergleichsweise hohe Einlagenzinssätze gezahlt, normalisierte sich 2009 die Situation zusehends. Die zum Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres flache Zinsstrukturkurve wurde im Jahresverlauf deutlich steiler, d. h. die Zinsdifferenz zwischen kurz- und langfristigen Anlagen wurde größer. Bedingt durch diese Entwicklungen und durch eine moderate Anpassung der Verzinsung an Marktverhältnisse, konnte die Wohnungsgenossenschaft ihren Sparern fast durchgängig bessere Angebote unterbreiten als andere Mitbewerber, und dieses nicht nur traditionell im langfristigen Anlagebereich. Wir danken allen unseren Sparern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis der Spareinrichtung und der damit verbundenen Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen in Göttingen und Rosdorf.

Personal

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 7 in einem Teilzeitarbeitsverhältnis. Hinzu kommen im Jahresdurchschnitt 2009 4 Auszubildende. Zum Stichtag 31.12.2009 ergab sich im Einzelnen folgende Aufstellung:

A. Verwaltung	
Kaufmännische Abteilung	19
Technische Abteilung	9
B. Instandsetzungswerkstätten und Gärtnerei	
Maler	2
Tischler	1
Maurer	6
Klempner	4
Dachdecker	1
Elektriker	2
Gärtner	6
C. Sonstige	
Auszubildende	4
Raumpflegerinnen	3
Hausmeister	3
Gesamt	60

Der Personalbestand insgesamt hat sich gegenüber dem 31.12.2008 um 4 Personen verringert. Im kaufmännischen Bereich schieden 2 Mitarbeiterinnen auf eigenen Wunsch aus. Eine Stelle wurde durch eine Neueinstellung wieder besetzt. Die Anzahl der Beschäftigten in den Regiebetrieben hat sich um 3 Personen verringert, wobei 4 Abgängen ein Neuzugang mit befristetem Anstellungsvertrag gegenübersteht. Bei den 4 Abgängen handelte es sich um 3 langjährige Mitarbeiter, die aus Altersgründen ausschieden, sowie um einen Mitarbeiter, der leider verstarb. Die Anzahl der Auszubildenden ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

2. DARSTELLUNG DER LAGE

Ertrags- und Finanzlage

Das Unternehmen schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von 2.455,1 T€ ab (2008 = 2.320,8 T€). Die Umsatzerlöse konnten in diesem Zeitraum um 739,4 T€ gesteigert werden. Im Detail haben sie sich wie folgt entwickelt:

Erlösart	Veränderungen 2008/2009
Sollmieten	+319,5
Umlagen	+347,9
Erlösschmälerungen	-87,5
Sonstiges	-15,5

(Angaben in T€)

Die Steigerung der Sollmieten resultiert zum überwiegenden Teil aus der allgemeinen Anpassung der Nutzungsgebühren nach erfolgter Sanierung / Modernisierung. Die Veränderung im Jahresvergleich 2008-2009 im Einzelnen:

Allgemeine Anhebung der Nutzungsgebühren	+38,4
Neubau Reihenhäuser und Kinderkrippe in Rosdorf	+58,3
Mietanpassung nach Sanierung / Modernisierung	+176,1
Sonstige Mietanpassungen	+46,7
Gesamtsumme	+319,5

(Angaben in T€)

Die Steigerung bei den Umlagen resultiert aus dem Anstieg einzelner Betriebskostenarten, z. B. den Heizkosten (+210,1 T€) oder den Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen (+40,8 T€). Hinzu kommt, dass für die Wohnanlage Tilsiter Straße, im Gegensatz zum Vorjahr, Betriebskosten für einen ganzjährigen Zeitraum abgerechnet wurden. Die Erlösschmälerungen verringerten sich im Jahresvergleich um 87,5 T€. Dieses ist auf die in 2008 erreichte Vollvermietung der Wohnanlage Tilsiter Straße zurückzuführen. Allein in diesem Quartier reduzierten sich die Erlösschmälerungen um 100,0 T€.

An sonstigen betrieblichen Erträgen wurden 786,0 T€ vereinnahmt (2008 = 466,4 T€). Für diesen Anstieg von +319,6 T€ verantwortlich sind insbesondere höhere Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (+239,8 T€), sowie die, auf Grund einer gestiegenen Schadenshäufigkeit, vermehrt gezahlten Versicherungsentschädigungen (+66,2 T€)

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung haben sich im Jahresvergleich wie folgt entwickelt:

	Veränderungen 2008/2009
umlagefähige Betriebskosten	-161,8
nicht umlagefähige Betriebskosten	+0,9
Instandhaltung / Modernisierung	+2,5
Sonstige Hausbewirtschaftungsaufwendungen	-12,4
Gesamtveränderung	-170,8

(Angaben in T€)

Der Rückgang bei den umlagefähigen Betriebskosten, ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Position „Müllgebühren“ zurückzuführen. Auf Grund eines Urteils des OVG Lüneburg hat die Stadt Göttingen Beträge in Höhe von 133,3 T€ zurückerstattet. Die Beitragsbescheide für 2009 wurden ebenfalls angepasst was zu einer weiteren Reduzierung der Müllgebühren führte (-65,9 T€). Bei einzelnen Betriebskostenarten gab es aber auch Kostensteigerungen, so. z. B. im Bereich der Sach- und Haftpflichtversicherungen (+41,7 T€).

Die Entwicklung der Löhne und Gehälter sowie der Sozialabgaben stellt sich wie folgt dar:

	Veränderungen 2008/2009
Löhne und Gehälter	+32,0
Sozialabgaben und Aufwendungen für die Alterssicherung	+538,6
Gesamtveränderung	+570,6

(Angaben in T€)

Die Personalaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 32,0 T€. Hierzu beigetragen hat die Rückstellungsbildung für Altersteilzeitverträge in Höhe von 68,3 T€. Auf Grund der Tatsache, dass im Jahresdurchschnitt 2 Mitarbeiter weniger beschäftigt wurden, ergaben sich Einsparungen, die durch Vergütungs- und Tarifierpassungen jedoch teilweise kompensiert wurden (-38,8 T€).

Die Steigerung bei den Sozialabgaben und Aufwendungen für die Alterssicherung ist nahezu vollständig auf die erforderliche Aufstockung der Pensionsrückstellung zurückzuführen. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 1.142,2 T€ der Pensionsrückstellung zugeführt. Davon wurden 287,2 T€ wie bisher nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelt (2008 =680,4 T€), der Rest in Höhe von 855,0 T€ erstmalig gemäß Vorgaben des Bilanzmodernisierungsgesetzes. Im Vorgriff auf diese, verpflichtend ab dem Jahr 2010, anzuwendende Regelung hat die Wohnungsgenossenschaft, den sich gegenüber der bisherigen Bewertung ergebenden Mehrbetrag, in Gänze der Rückstellung zugeführt.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 ergab sich somit eine um 461,8 T€ erhöhte Zuführung. Ein weiterer Kostenfaktor waren die Beiträge zum Pensionssicherungsverein. Hier mussten gegenüber dem Vorjahr 57,3 T€ mehr aufgewendet werden, was einer Steigerung von über 700% entspricht.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände waren auf Grund von Zugängen im Jahr 2009 um 77,8 T€ höher als im Geschäftsjahr 2008. Außerplanmäßige Abschreibungen fielen nicht an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich um 55,5 T€. Umbauarbeiten im Verwaltungsgebäude Oesterleystraße hatten im Jahr 2008 maßgeblich zu einer Kostensteigerung geführt. Im Jahr 2009 war ein derartiger Sondereffekt nicht vorhanden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr zugeflossene liquide Mittel wurden, im Hinblick auf spätere Investitionen, auch in Wertpapieren angelegt. Dieses führte zu einem Anstieg der Zinserträge um 119,3 T€.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich in 2009 nur unwesentlich (-9,3 T€). Eine geringe Verschiebung gab es lediglich zwischen den Aufwendungen für Spareinlagen (-14,4 T€), sowie den Aufwendungen für Darlehen (+13,3 T€).

Der in der Bilanz ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 2.455,1 T€ ergibt eine Rentabilität des eingesetzten Eigenkapitals von 5,7%, bezogen auf das Eigenkapital am Jahresanfang.

Die Betriebsergebnisrechnung stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2009	2008
Betriebsergebnis	1.789,9	2.129,0
Neutrales Ergebnis	665,2	191,8
Steuern vom Einkommen	0,0	0,0
Jahresüberschuss	2.455,1	2.320,8
Zinsaufwand	3.123,2	3.132,5
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle WG	2.251,9	2.174,2
Jahresergebnis EBITDA	7.830,2	7.627,5

(Angaben in T€)

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die Entwicklung der Liquidität im Jahresverlauf 2009. Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	2009	2008
Finanzmittel am 01.01.	5.579,1	5.594,4
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	4.351,7	2.262,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.213,5	-3.468,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.785,7	1.191,5
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	5.923,9	-15,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	11.503,0	5.579,1

(Angaben in T€)

Der Cash-Flow gibt die Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft wieder. Ausgehend vom Jahresüberschuss werden die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens hinzu- sowie aktivierte Eigenleistungen herausgerechnet. Darüber hinaus ist die Veränderung der langfristigen Rückstellungen zu berücksichtigen. Werden vom Cash-Flow noch zusätzlich die planmäßigen Tilgungen auf Dauerschulden subtrahiert, so errechnet sich der verfügbare Cash-Flow.

	2009	2008
Jahresüberschuss	2.455,1	2.320,8
Abschreibungen u. Wertberichtigungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.251,9	2.174,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen	419,9	235,0
Aktivierte Eigenleistungen	-201,8	-190,9
Cash-Flow	4.925,1	4.539,1
abzüglich der planmäßigen Tilgungen auf Dauerschulden	-2.336,6	-2.296,9
verfügbarer Cash-Flow	2.588,5	2.242,2

(Angaben in T€)

Der verfügbare Cash-Flow wird nur einen Teil des geplanten Finanzbedarfs für Netto-Investitionen in Höhe von 8,6 Mio. € für das Jahr 2010 abdecken. Der restliche Finanzierungsbedarf ist durch Spareinlagen der Mitglieder und Darlehnsaufnahmen i. H. v. rd. 3,8 Mio. € zu decken. Für kurzfristige Zwischenfinanzierungen stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite in Höhe von 6,5 Mio. € zur Verfügung. Diese Kredite wurden im Berichtsjahr nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008 wie folgt dar:

	2009		2008		+/-
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	127.272,9	87,80	125.108,7	91,26	+2.164,2
Umlaufvermögen	17.647,5	12,18	11.950,4	8,72	+5.697,1
Rechnungsabgrenzungsposten	32,7	0,02	37,2	0,02	-4,5
Gesamtvermögen	144.953,1	100,00	137.096,3	100,00	+7.856,8
Fremdmittel	99.753,2		94.282,0		+5.471,2
Reinvermögen am Jahresende	45.199,9		42.814,3		
Reinvermögen am Jahresanfang	42.814,3		40.890,8		
Vermögenszuwachs	2.385,6	+5,57	1.923,5	+4,70	

Der Anstieg des Anlagevermögens i. H. v. 2.164,2 T€ resultiert aus dem Saldo der Zugänge i. H. v. 4.596,2 T€ und den Abgängen bzw. Abschreibungen i. H. v. 2.432,0 T€. Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.697,1 T€. Ursächlich dafür war die Zunahme des Bestandes an liquiden Mitteln (+ 5.923,8 T€). Rückläufig zeigte sich dagegen die Position „unfertige Leistungen“ (- 264,8 T€) auf Grund geringerer Betriebskosten im Geschäftsjahr 2009.

Kapitalstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur des Unternehmens in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008.

	2009		2008		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	45.199,9	31,18	42.814,3	31,23	+2.385,6
Rückstellungen	6.831,3	4,71	5.207,2	3,80	+1.624,1
Verbindlichkeiten	92.482,2	63,80	89.032,0	64,94	+3.450,2
Rechnungs- abgrenzungsposten	439,7	0,31	42,8	0,03	+396,9
Gesamtkapital	144.953,1	100,00	137.096,3	100,00	+7.856,8

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist um +5,6% gestiegen (2008=4,7%). Diese Entwicklung basiert auf dem Jahresergebnis 2009 (+4,6%) sowie einem Zuwachs bei den Geschäftsguthaben (+1%). Die Eigenkapitalquote betrug, wie im Vorjahr, 31,2%, da das Fremdkapital zzgl. des Rechnungsabgrenzungspostens, mit 5,8% (2008=0,1%) fast im gleichen Maße wie das Eigenkapital gestiegen ist. Der gegenüber dem Jahr 2008 deutliche Anstieg des Fremdkapitals (+5.471,2 T€), ist im Wesentlichen auf die verstärkte Nachfrage nach unseren Sparprodukten (+3.238,8 T€), sowie der höheren Dotierung von Instandhaltungs- und Pensionsrückstellungen (+1.624,1 T€) zurückzuführen. Der „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ (+396,9 T€) beinhaltet die von der Gemeinde Rosdorf für den Bau der Kinderkrippe weitergeleiteten Fördermittel.

Die Entwicklung des Fremdkapitals und des Rechnungsabgrenzungspostens stellt sich wie folgt dar:

	2009	2008	Veränderung
Rückstellungen	6.831,3	5.207,2	+1.624,1
Darlehensverbindlichkeiten	42.689,4	42.411,1	+278,3
Spareinlagen	42.678,4	39.439,6	+3.238,8
Erhaltene Anzahlungen	5.934,9	5.667,9	+267,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.179,5	1.513,4	-333,9
Rechnungsabgrenzungsposten	439,7	42,8	+396,9
	99.753,2	94.282,0	+5.471,20

(Angaben in T€)

Haussprecherversammlungen und Öffentlichkeitsarbeit

Eine besondere Bedeutung wird dem Dialog mit Mitgliedern und Wohnungsinhabern beigemessen. Neben der lösungsorientierten Hilfestellung bei der Bewältigung individueller Anliegen, liegt ein weiterer Schwerpunkt in den regelmäßig stattfindenden Haussprecherversammlungen. Der/die Haussprecher/in, von einer Hausgemeinschaft gewählt, ist Ansprechpartner/in für die Verwaltung. Die Haussprecherversammlungen, an denen auch Vertreter/innen des Wohngebietes und Aufsichtsratsmitglieder teilnehmen, fördern den Kontakt zwischen Wohnungsinhabern und Verwaltung und sorgen dafür, dass nicht nur etwaige Probleme, sondern auch Wünsche und Anregungen Gehör finden. Sie finden im Wohngebiet statt, denn es ist Teil des Konzepts, dass die Verwaltung zu den Mitgliedern in das Wohngebiet kommt. Durch die Haussprecherversammlungen können viele Sachverhalte zeitnah erledigt und neue Anregungen zur Steigerung der Wohnqualität umgesetzt werden. Bedauerlich ist lediglich, dass es nicht in allen Häusern eine/n Haussprecher/in gibt.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung älterer Mitglieder. Zum Einen wurden seit 1998 drei Wohnanlagen (Ewaldstraße, Haselweg in Rosdorf sowie Danziger Straße / Tilsiter Straße) errichtet, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind; zum Anderen ist geplant, auch die älteren Mitglieder innerhalb des gesamten Bestandes besser zu betreuen. Auf Wunsch werden diesem Personenkreis Wohnraum- und Pflegeberatung angeboten.

Die Öffentlichkeitsarbeit der Genossenschaft wurde in den letzten Jahren verbessert. Die Wohnungsgenossenschaft hat sich 2009 auf einer großen lokalen Veranstaltung präsentiert. Anlässlich des 100 jährigen Bestehens des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurde in der Lokhalle, zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Städtischen Wohnungsbau GmbH, eine Veranstaltung zum Thema „Zukunft Wohnen – Einblicke und Aussichten“ ausgerichtet. Neben der Möglichkeit, sich über die drei Wohnungsunternehmen im Allgemeinen zu informieren, wurden die neuesten Pläne des Neubauprojektes am Windausweg vorgestellt. Zudem standen den Besucherinnen und Besuchern Busse zur Verfügung, welche sie in ausgewählte Wohnquartiere der Unternehmen führten. Ein halbes Jahr später fand präsentierte die Genossenschaft zusammen mit der Volksheimstätte eG und der Städtischen Wohnungsbau GmbH, die ersten drei Spiele der erfolgreichen Göttinger Basketballmannschaft, der BG 74, in der Eurochallenge als Trikotsponsor. Diese außergewöhnliche Aktion erfolgte mit der Absicht, unter dem Motto „Wohnen in Göttingen“ auf die Aktivitäten der drei beteiligten Wohnungsgesellschaften am Windausweg aufmerksam zu machen. Auf Grund dieses Engagements bestand für unsere Mitglieder die Möglichkeit, Eintrittskarten zu vergünstigten Konditionen zu beziehen. Dauerhafter Werbeträger im sportlichen Bereich ist das Radteam, welches sich ausschließlich aus Mitgliedern der Genossenschaft zusammensetzt. Seit 2005 beteiligt sich die, mittlerweile auf 37 Mitglieder angewachsene Mannschaft, an der jährlich stattfindenden Tour d'Énergie, einem Ereignis, bei dem die Wohnungsgenossenschaft auch als Sponsor auftritt. Während die Fahrer/innen für die Genossenschaft auf die Strecke durch Südniedersachsen unterwegs sind, verteilen die Helfer/innen beim großen Zielevent auf der Bürgerstraße kleine Werbegeschenke



Team der Wohnungsgenossenschaft, Tour de Energie 2010.

3. NACHTRAGSBERICHT

Der Spareinlagenbestand hat sich im ersten Quartal 2010 im Vergleich zum Jahresendwert 2009 nochmals leicht erhöht. Zum Stichtag 11.03.2010 waren rd. 43,0 Mio. € auf den Sparkonten unserer Mitglieder gebucht.

Mit Wirkung vom 01.04.2010 wurde Herr Dipl. Ing. Architekt Carlo Scherrer, seit dem 01.07.2008 Leiter der technischen Abteilung, vom Aufsichtsrat in den Vorstand berufen. Damit setzt sich der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen wieder aus 3 Personen zusammen.

Weitere wesentliche Vorgänge nach dem 31.12.2009, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage beeinflussen, sind nicht eingetreten.

4. RISIKOBERICHT

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die schwere Finanz- und Wirtschaftskrise hat keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft gezeigt. Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Genossenschaft werden auch zukünftig nur dann negative Auswirkungen erwartet, wenn es zu einem spürbaren Anstieg der Arbeitslosenzahlen kommt – dies ist jedoch unwahrscheinlich.

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wird die Genossenschaft auch zukünftig allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Hierbei spielt das Zahlungsverhalten unserer Wohnungsinhaber eine große Rolle. Die Zahlungsausfälle waren auch im Berichtsjahr gering. Zurzeit beträgt der aktuelle Mietrückstand rd. 80 T€; er ist damit im Vergleich zum 31.12.2009 um rd. 28 T€ gestiegen.

Größere Wohnungsleerstände sind auch zukünftig nicht zu erwarten. Im Gegenteil, im Berichtsjahr war ein leichtes Anziehen der Wohnungsnachfrage zu spüren. Der Wohnungsmarkt in Göttingen ist bei stabilen Bevölkerungszahlen in Takt. Hinzukommt, dass die Wohnungsbestände der Genossenschaft in attraktiven Stadtteilen liegen und eher zu den preiswerten Beständen zählen.

Das Risiko des Anstiegs der Kapitalmarktzinsen wird weiterhin als gering angesehen. Prolongationen fälliger Darlehen sind ohne Probleme möglich. Wegen der hohen Sicherheit der bei uns angelegten Spareinlagen wird die Gefahr größerer Abflüsse als gering angesehen. Auch im laufenden Jahr verzeichnen wir leichte Zuflüsse, so dass die Genossenschaft zurzeit über eine ausgesprochen gute Liquidität verfügt.

Mieterhöhungsspielräume sind noch begrenzt vorhanden; die negativen Auswirkungen der BGH-Rechtsprechung können kompensiert werden. Selbst ein dauerhaft hohes Niveau im Instandhaltungs- und Sanierungsbereich, auch die hohen Anforderungen an eine zukünftige energetische Sanierung der Bestände kann die Genossenschaft leisten.

Die Chancen für die zukünftige positive Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft liegen in ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot, welches Wohnungen für jeden Bedarf in unterschiedlichen Mietpreissegmenten bietet, und in der stabilen Nachfrage, wie sie insbesondere in Universitätsstädten zu verzeichnen ist. Auswirkungen der demografischen Entwicklung sind hier noch nicht zu spüren.

Für die Jahre 2010 und 2011 sind Risiken, die bestandsgefährdend sind, nicht zu erwarten; weitere Risiken, die einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nicht erkennbar.

Risikomanagement

Unser Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken regelmäßig beobachtet und bewertet. Die Überwachung der Risikotragfähigkeit der Genossenschaft erfolgt durch den Gesamtvorstand.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren. Das Zinsänderungsrisiko verringert sich durch die fortlaufende Entschuldung des Grundbesitzes.

Im Umlaufvermögen, insbesondere bei den Wertpapieranlagen, bestehen Kursänderungsrisiken. Da diese Unternehmensanleihen mit guter Bonität in der Regel nicht vor Fälligkeit verkauft werden, haben diese Risiken kaum Auswirkungen auf die Liquidität der Genossenschaft.

Mietpreisisiken im Bestand bestehen aktuell nicht, da nicht mit sinkendem Mietpreis gerechnet wird. Im Gegenteil, wir sehen noch begrenzte Mieterhöhungsspielräume. Auch hieraus ergibt sich nur ein geringes Liquiditätsrisiko. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuschüssen des Kerngeschäftes erbracht werden. Das Unternehmen besitzt umfangreiche Beleihungsreserven, Darlehensaufnahmen sind jedoch zurzeit nicht beabsichtigt; die einzige Ausnahme stellt die Aufnahme von KfW-Mitteln für Neubauten und Sanierungsmaßnahmen dar.

Die Ausfallrisiken bei unseren Forderungen sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2009 lediglich 0,13 %.

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wohnungsmarkt in Göttingen und Rosdorf ist ausgeglichen, tendiert aber zurzeit leicht zu einem Vermietermarkt. Mit einer Änderung dieser Situation wird in den nächsten zwei Jahren nicht gerechnet.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig Neubauten in guten Lagen erstellen. Ein letztes größeres Vorhaben ist das Projekt am Windausweg mit 67 Wohneinheiten. Dieses Bauvorhaben hat eine unerwartet große Nachfrage bei ca. 250 Haushalten ausgelöst. Auch hier werden Wohnformen angestrebt, die ein gemeinsames Wohnen der Mitglieder fördern; sowohl für junge Familien, als auch für Senioren, häufig mit Hausmeisterservice und weiteren Dienstleistungen. Die Genossenschaft besitzt noch zwei unbebaute Grundstücke am Hamberg in Rosdorf, sowie Bauerwartungsland in Geismar am Helmsgrund und in der Elsternbreite.

Wohnungsbestände auf dem Hagenberg, Bestände aus den 50er Jahren, werden zunehmend zu familienfreundlichen Einheiten zusammengelegt. Hierbei ist die energetische Sanierung dieser Bestände wichtig, um zukünftig Wohnraum mit sehr niedrigen Betriebskosten anbieten zu können. Zuletzt wurden die Häuser Fliederweg 19 und 21 saniert. Begonnen haben wir nunmehr auch in der Südstadt mit den Häusern Elbinger Straße 25 – 33, sowie Tilsiter Straße 2 – 6 und Allensteiner Weg 1 und 3.

Den berechtigten Wünschen unserer Mitglieder und den Anforderungen des Marktes werden wir gerecht werden. Wir werden auch zukünftig unseren Wohnungsbestand bedarfsgerecht gestalten. Hierbei wird sich die Qualität der Bestände verbessern. Nachfragegerechte Wohnungstypen besitzen eine geringe Fluktuation. Eine geringere Verwaltungsleistung ist die Folge.

Wir erwarten für das Jahr 2010 eine Gesamtleistung von ca. 24,6 Mio. € sowie in 2011 von ca. 25,0 Mio. €. Die Jahresüberschüsse dieser beiden Jahre werden sich nach vorsichtiger Schätzung jeweils bei ca. 2,7 Mio. € bewegen. Der Planwert für die liquiden Mittel zum Jahresende 2011 liegt bei ca. 6,2 Mio. €.

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und für die stets sehr gute Arbeit, die geleistet wurde. Dem Aufsichtsrat danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

Bedanken möchten wir uns auch bei allen Mitgliedern, die in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben.

Göttingen, 26.04.2010

Der Vorstand

Schreiber Przibilla Scherrer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31.12.2009

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.596,00	12.745,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	113.371.830,39		111.922.152,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.289.240,69		7.955.138,40
Grundstücke ohne Bauten	4.323.876,61		4.628.895,65
Technische Anlagen und Maschinen	679,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.360,00		202.338,00
Anlagen im Bau	576.105,49		236.140,95
Bauvorbereitungskosten	401.982,93		150.239,80
Geleistete Anzahlungen	0,00	127.265.075,11	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
Andere Finanzanlagen	1.240,00	1.240,00	1.240,00
Anlagevermögen insgesamt		127.272.911,11	125.108.890,60
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.474.174,59		5.739.013,76
Andere Vorräte	174.665,76		211.146,22
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.648.840,35	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	89.130,97		93.713,53
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	406.522,51	495.653,48	327.240,73
Wertpapiere		10.214.626,99	4.998.910,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.288.362,55		574.520,16
Bausparguthaben	0,00	1.288.362,55	5.745,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	6.358,62		8.652,04
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	26.349,97	32.708,59	28.450,44
Bilanzsumme		144.953.103,07	137.096.283,38

(alle Angaben in €)

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	467.123,89		373.247,98
der verbleibenden Mitglieder	9.995.406,36		9.680.014,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.506,57	10.467.036,82	3.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (1.910,33)			(4.591,66)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.900.000,00		13.600.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (300.000,00)			(300.000,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: (0,00)			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage	7.922.359,98		7.922.359,98
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
für das Geschäftsjahr entnommen: (0,00)			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	12.426.825,52	34.249.185,50	10.755.441,70
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (1.674.383,82)			(1.550.027,55)
für das Geschäftsjahr entnommen: (3.000,00)			(9.240,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.455.064,58		2.320.817,57
Ergebnisrücklagen			
Einstellungen	1.974.383,82		1.850.027,55
Entnahmen	3.000,00	483.680,76	9.240,00
Eigenkapital insgesamt		45.199.903,08	42.814.293,69
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.011.018,00		4.582.097,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.820.296,60	6.831.314,60	625.083,22
Verbindlichkeiten			
Anleihen	0,00		0,00
davon konvertibel: (0,00)			(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.262.705,72		26.571.662,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.426.709,45		15.839.412,85
Spareinlagen	42.678.378,00		39.439.552,00
Erhaltene Anzahlungen	5.934.922,42		5.667.922,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.055,28		3.598,78
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	728.121,63		1.041.085,96
Sonstige Verbindlichkeiten	444.314,70	92.482.207,20	468.687,53
davon aus Steuern: (245.967,86)			(273.884,01)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (31.053,33)			(2.129,63)
Rechnungsabgrenzungsposten		439.678,19	42.886,77
Bilanzsumme		144.953.103,07	137.096.283,38
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen			
Barwert		0,00	

(alle Angaben in €)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 – 31.12.2009

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse:			
aus der Hausbewirtschaftung	23.850.135,13		23.110.745,84
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.368,33	23.854.503,46	4.346,43
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-264.839,17	385.973,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		201.840,75	190.877,47
Sonstige betriebliche Erträge		786.047,78	466.382,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.673.122,28		11.843.956,31
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	11.673.122,28	0,00
Rohergebnis		12.904.430,54	12.314.370,21
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.329.518,20		2.297.520,83
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.689.421,18	4.018.939,38	1.150.796,13
davon für Altersversorgung: (1.228.576,61)			(708.815,04)
Abschreibungen:			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.251.923,43		2.174.168,17
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.	0,00	2.251.923,43	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		601.579,86	657.070,29
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	49,60		49,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	332.821,15	332.870,75	213.567,97
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	17.280,00		17.070,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.123.216,40	3.140.496,40	3.132.558,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.224.362,22	3.098.804,00
Außerordentliche Erträge	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	0,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		769.297,64	777.986,43
Jahresüberschuss		2.455.064,58	2.320.817,57
Jahresfehlbetrag		0,00	0,00
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		0,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		3.000,00	9.240,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.974.383,82	1.850.027,55
Bilanzgewinn		483.680,76	480.030,02

(alle Angaben in €)

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2009 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die in der Formblattverordnung vorgesehene Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde beachtet. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich dabei keine Veränderungen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden:

Ein Bilanzierungswahlrecht wurde bei der Bildung von rechtlich vor dem 01.01.1987 begründeten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen ausgeübt.

Bewertungsmethoden:

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

EDV-Lizenzen und EDV-Anwendungsprogramme werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt unter Anwendung der linearen Methode unter Zugrundelegung einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 2-5 Jahren. Programme mit Anschaffungskosten bis zu 150,- € Netto werden im Jahr der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend gemacht. Programme mit einem Anschaffungswert von mehr als 150,- € bis 1.000,- € Netto werden in einem Sammelposten zusammengefasst und - unabhängig von ihrer Verwendungsdauer - einheitlich über 5 Jahre mit jeweils 20% abgeschrieben.

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Soweit Herstellungskosten vorliegen, beinhalten sie sowohl Fremd- als auch Eigenleistungen. Zu den Eigenleistungen gehören die Architekten- und Baubetreuungskosten. Das Aktivierungswahlrecht hinsichtlich der Verwaltungskosten wird ausgeübt. Fremdkapitalzinsen dagegen wurden, soweit sie anfielen, bei der Aktivierung nicht berücksichtigt. Die Abschreibung bei Wohngebäuden erfolgt unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 Jahren. Im Falle von Nachaktivierungen oder Vollmodernisierungen von Gebäuden wird bei der Berechnung der Abschreibung die geschätzte Restnutzungsdauer herangezogen. Die Abschreibung von Außenanlagen, Geschäfts-, Gewerbe- und anderer Bauten, erfolgt in Anlehnung an steuerliche Vorgaben bzw. einer geschätzten Nutzungsdauer von bis zu 30 Jahren. Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von mehr als 150,- € bis zu 1.000,- € Netto werden in einem Sammelposten zusammengefasst und - unabhängig von ihrer Verwendungsdauer - einheitlich über 5 Jahre mit jeweils 20% abgeschrieben. Die Aufwendungen für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 150,- € Netto werden im Jahr der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend gemacht. Alle übrigen Gegenstände des Sachanlagevermögens werden, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer gemäß steuerlicher AfA-Tabellen, linear abgeschrieben.

c) Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zum Anschaffungswert bewertet.

d) Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Zusätzlich erfolgt eine vom Forderungsbestand abhängige Dotierung der Pauschalwertberichtigung. Für die Bewertung des Reparaturmaterial- und Heizölbestandes wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Gegenstände und Bestände zuerst verbraucht worden sind. Die Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten bzw. einem niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag bewertet. Das Wertaufholungsgebot wird beachtet.

e) Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten ermittelt. Im Vorgriff auf die erstmals ab dem Jahr 2010 anzuwendenden Vorschriften des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG), wurde bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen das modifizierte Teilwertverfahren angewandt. Als Berechnungsgrundlagen dienten dabei die Richttafeln 2005 von Prof. Dr. K. Heubeck unter Verwendung eines Rechnungszinsfußes von 5,25 % p.a.. Das jeweils maßgebliche Renteneintrittsalter wurde gemäß den geltenden sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften ermittelt. Der sich - gegenüber der bisherigen Bewertung - aus der erstmaligen Anwendung des modifizierten Teilwertverfahrens ergebende Mehrbetrag, wurde in Gänze der Rückstellung zugeführt. Aufgrund von Altersteilzeitverträgen wurden Rückstellungen für zu gewährende Aufstockungsleistungen, sowie für den Verpflichtungsrückstand in der Beschäftigungsphase befindlicher Mitarbeiter - unter Zugrundelegung eines Kalkulationszinsfußes von 5,5 % - gebildet. Bei der Bildung von Jubiläumsrückstellungen fanden ebenfalls die Richttafeln 2005 von Prof. Dr. K. Heubeck mit einem Rechnungszinsfuß von 5,5% Anwendung. Andere Rückstellungen wurden anhand vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn – und Verlustrechnung per 31.12.2009

I. Bilanz

1. In der Position, Unfertige Leistungen, sind € 5.474.174,59 (Vorjahr € 5.739.013,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position, Sonstige Vermögensgegenstände, sind Beträge in Höhe von € 251.447,72 enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen (Vorjahr € 109.595,22). Darüber hinaus beinhaltet diese Position Rückzahlungsansprüche gegenüber Versorgungsunternehmen in Höhe von € 95.696,31 auf Grund überzahlter Betriebskosten.
3. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs.2 HGB wurde nicht vorgenommen.
4. In den, Sonstigen Rückstellungen, sind folgende Einzelpositionen enthalten:

Rückstellungen für Prüfungskosten	51.385,00 €
Rückstellungen für Urlaubsansprüche u. Arbeitszeitguthaben	69.792,73 €
Rückstellungen für internen Jahresabschluss	23.200,00 €
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	199.000,00 €
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten	30.038,24 €
Rückstellungen für Altersteilzeitverträge	194.481,99 €
Rückstellungen für Jubiläumszahlungen	14.796,00 €
Rückstellung für Instandsetzung	1.237.602,64 €

Die Rückstellung für Instandsetzung beinhaltet € 964.000,00 für notwendige Balkon- und Flachdachsanierungen.

5. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibun- gen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
Immaterielle Vermögens- gegenstände	136.707,85	0,00	1.177,30	0,00	0,00	128.934,55	6.596,00	6.149,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	156.230.649,64	2.978.524,14	0,00	417.226,51	0,00	46.254.569,90	113.371.830,39	1.946.073,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.727.103,54	394.960,72	0,00	170.369,75	0,00	3.003.193,32	8.289.240,69	231.228,18
Grundstücke ohne Bauten	4.844.036,24	105.871,20	157.557,60	-253.332,64	0,00	215.140,59	4.323.876,61	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	84.819,14	849,01	2.243,84	0,00	0,00	82.745,31	679,00	170,01
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.352.695,54	178.629,57	80.128,64	0,00	0,00	1.149.836,47	301.360,00	68.303,18
Anlagen im Bau	236.140,95	575.803,47	0,00	-235.838,93	0,00	0,00	576.105,49	0,00
Bauvorbereitungskosten	150.239,80	361.503,47	11.335,65	-98.424,69	0,00	0,00	401.982,93	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	173.625.684,85	4.596.141,58	251.265,73	0,00	0,00	50.705.485,59	127.265.075,11	2.245.774,43
Finanzanlagen								
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.240,00	0,00
	1.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.240,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	173.763.632,70	4.596.141,58	252.443,03	0,00	0,00	50.834.420,14	127.272.911,11	2.251.923,43

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

Verbindlichkeiten Kj. 2009 (Vorjahreswerte = Kursivdruck)	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung *)
Anleihen	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.262.705,72 <i>26.571.662,72</i>	1.400.066,34 <i>1.355.635,93</i>	6.086.212,26 <i>5.985.721,58</i>	17.776.427,12 <i>19.230.305,21</i>	25.262.705,72 <i>26.571.662,72</i>	GPR <i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.426.709,45 <i>15.839.412,85</i>	1.055.205,06 <i>3.808.077,29</i>	4.182.417,03 <i>4.289.154,18</i>	12.189.087,36 <i>7.742.181,38</i>	16.860.614,85 <i>15.254.121,38</i>	GPR <i>GPR</i>
Spareinlagen **)	42.678.378,00 <i>39.439.552,00</i>	23.020.035,68 <i>22.360.082,63</i>	19.655.092,85 <i>17.078.834,78</i>	3.249,47 <i>634,59</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Erhaltene Anzahlungen	5.934.922,42 <i>5.667.922,86</i>	5.934.922,42 <i>5.667.922,86</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.055,28 <i>3.598,78</i>	7.055,28 <i>3.598,78</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Betreuung	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	728.121,63 <i>1.041.085,96</i>	695.953,61 <i>1.011.817,05</i>	32.168,02 <i>29.268,91</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	444.314,70 <i>468.687,53</i>	374.794,69 <i>419.566,21</i>	69.520,01 <i>49.121,32</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	92.482.207,20 <i>89.031.922,70</i>	32.488.033,08 <i>34.626.700,75</i>	30.025.410,17 <i>27.432.100,77</i>	29.968.763,95 <i>26.973.121,18</i>	42.123.320,57 <i>41.825.784,10</i>	GPR <i>GPR</i>

*) GPR=Grundpfandrecht

**) Spareinlagen: Mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten 7.071.452,73 €;
mit vereinbarter Kündigungsfrist/Kündigungssperrfrist von mehr als 3 Monaten 35.606.925,27 €.
(alle Angaben in €)

7. Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahreswerte = Kursivdruck)	Insgesamt	davon: Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	89.130,97 <i>93.713,53</i>	12.727,77 <i>15.990,65</i>
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	406.522,51 <i>327.240,73</i>	1.600,00 <i>910,40</i>
Gesamtbetrag	495.653,48 <i>420.954,26</i>	14.327,77 <i>16.901,05</i>

(alle Angaben in €)

8. Die Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Zuschussmittel des Land Niedersachsen in Höhe von € 386.100. Die Auflösung dieses Betrages erfolgt planmäßig über einen Zeitraum von 24 Jahren.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen waren im Kalenderjahr 2009 nicht zu verzeichnen.
2. Die Veränderung des Bestandes an „Unfertigen Leistungen“ wurde beeinflusst, durch die Rückerstattung kommunaler Abgaben in Höhe von € 133.314,52.
3. In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ befinden sich periodenfremde Erträge in Höhe von € 429.458,68 (Vorjahr € 178.075,34). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von € 388.639,96.
4. Andere wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.
5. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen belaufen sich auf: 2.251.923,43 € (Vorjahr 2.174.168,17 €)
6. Die Aufwendungen für die Altersversorgung werden maßgeblich beeinflusst durch die Dotierung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 1.142.168,67. Darin enthalten ist der, durch die erstmalige Anwendung der Vorschriften des BilMoG verursachte Zuführungsbetrag in Höhe von € 855.034,00.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse aus Garantiezusagen:

Einlagensicherungsfonds des GdW	254.616,92
dafür gewährte Sicherheiten	- keine -

(alle Angaben in €)

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- a) Weitere finanzielle Verbindlichkeiten zum 31.12.2009 aus laufenden oder in Planung befindlichen Bauvorhaben:

Neubauprojekt Windausweg	1.342,2
Sanierung Liebrechtstraße 4-5	995,6
Sanierung Fliederweg 19-23	167,6
Balkonsanierung Breymannstraße 13	7,4
Oberflächen- und Kanalisationserneuerung "Am Kreuze" u.a.	352,2
Kinderkrippe Rosdorf incl. 8 Wohnungen	243,6

(alle Angaben in T€)

- b) Weitere finanzielle vertragliche Verpflichtungen:

Bereich	Geschäftsjahr				
	2010	2011	2012	2013	2014
Hausbewirtsschaftung	488,5	353,3	79,2	72,1	43,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	27,4				

(alle Angaben in T€)

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kfm. Mitarbeiter (einschl. 2 hauptamtl. Vorstandsmitglieder)	17	2
Techn. Mitarbeiter	7	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte	27	3
	51	7

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2009	11.007
Zugang 2009	507
Abgang 2009	660
Ende 2009	10.854

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	315.392,35 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	8.683.200,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:	-122.400,00 €

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

6. Mitglieder des Vorstandes:

Henning Schreiber - Geschäftsführer
Michael Przibilla - Bankkaufmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Uwe Jahrman - Richter i.R. (Vorsitzender)
Bendine Röwer-Schulte - Diplom Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Horst Schachtschneider (bis 09.06.2009) - Fernmeldeamtsrat i.R.
Rüdiger Otto - Jurist
Claus Reinke - Rentner
Petra Thiemann - kfm.Angestellte
Dr. Martin Bruse - Physiker
Katja Töpfer (ab 09.06.2009) - Grafikerin

8. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes	4.180,29
Mitglieder des Aufsichtsrates	0,00

(alle Angaben in €)

E. Weitere Angaben

Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes:

Das Geschäftsjahr 2009 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von:	2.455.064,58
davon 2009	
- entnommen aus Rücklage für soziale Zwecke	3.000,00
- Zuweisung in die gesetzliche Rücklage	300.000,00
- Zuweisung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00
- Zuweisung in die freie Rücklage	1.674.383,82
- Zuweisung in die Rücklage für soziale Zwecke	0,00
ergibt einen Bilanzgewinn für 2009 von:	483.680,76

Der zur Ausschüttung einer Dividende von 5% – auf das am 01.01.2009 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben vom € 9.673.614,01 – erforderliche Betrag beträgt € 483.680,76.

Göttingen, den 11. März 2010,
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Der Vorstand
Schreiber
Przibilla

Bestätigungsvermerk

des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 30.04.2010

VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

gez. Viemann

Wirtschaftsprüfer

gez. Günther

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2009 hat der Aufsichtsrat sämtliche ihm nach Gesetz und Satzung obliegende Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand wurde hinsichtlich der Leitung der Genossenschaft regelmäßig überwacht. In alle Entscheidungen, die für die Genossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat mit eingebunden. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat mündlich und schriftlich regelmäßig, umfassend und zeitnah über alle wesentlichen Aspekte der geschäftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Vierteljährlich wurde dem Aufsichtsrat die aktuelle Ertragsituation einschließlich Risikolage und Risikomanagement schriftlich dargelegt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 neun Aufsichtsratssitzungen sowie sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Daneben sind die zahlreichen Einzelgespräche zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und den Vorstandsmitgliedern zu erwähnen.

In der Vertreterversammlung vom 09.06.2009 fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt.

Herr Horst Schachtschneider, der genau 20 Jahre dem Aufsichtsrat angehörte, stellte sich nicht wieder zur Wahl. Wir danken Herrn Schachtschneider auch an dieser Stelle für seine kompetente Mitarbeit über lange Jahre als Schriftführer sowie als Sprecher des Wohnungs- und Bauausschusses, in dem seine stets ausgleichende und vermittelnde Art bei der erfolgreichen Schlichtung von Konflikten zwischen Wohnungsnachbarn in zahllosen Fällen maßgeblichen Anteil hatte.

In der Vertreterversammlung vom 09.06.2009 wurde Frau Katja Töpfer neu in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Petra Thiemann sowie die Herren Claus Reinke und Uwe Jahrmann wurden für weitere fünf Jahre als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

In seiner Sitzung vom 18.03.2010 hat der Aufsichtsrat Herrn Dipl.-Ing. Architekt Carlo Scherrer mit Wirkung vom 01.04.2010 zum Vorstandsmitglied bestellt. Herr Scherrer leitete seit dem 01.07.2008 die technische Abteilung. Der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen besteht nunmehr wieder aus drei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern.

In seiner Sitzung vom 03.05.2010 hat der Aufsichtsrat die Wiederbestellung des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes Herrn Michael Przibilla mit Wirkung vom 01.07.2010 beschlossen. Die zum 01.07.2005 erfolgte Bestellung von Herrn Przibilla endet satzungsgemäß mit Ablauf des 30.06.2010.

Von den Ausschüssen des Aufsichtsrates ist zu berichten:

Der Wohnungs- und Bauausschuss, dem die Herren Dr. Martin Bruse, Rüdiger Otto und – nach dem Ausscheiden von Herrn Horst Schachtschneider – Frau Katja Töpfer angehören, besichtigte auch im Jahr 2009 verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft. Dabei informierte sich der Ausschuss u. a. über die Veränderung von Grundrissen, Wohnungszusammenlegungen und über immer wichtiger werdende Maßnahmen zur Energieeinsparung. Ein besonderes Interesse galt auch der Wohnzufriedenheit der Wohnungsnutzenden. Weiterhin beteiligte sich der Ausschuss an den turnusmäßig in den Wohngebieten durchgeführten Haussprecherversammlungen. Der Ausschuss informierte sich ausführlich über Neubauprojekte, insbesondere über die Baumaßnahmen in Rosdorf und am Windausweg.

Der Prüfungsausschuss, bestehend aus Herrn Claus Reinke, Frau Bendine Röwer-Schulte und Frau Petra Thiemann, hat im Berichtsjahr 2009 neben stichprobenhaften Prüfungen von Rechnungs- und Buchungsbelegen eine nicht angekündigte sowie eine

turnusmäßige Kassenprüfung durchgeführt. Weiterhin wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen geprüft. Dabei kam es zu keinen Beanstandungen. Die jeweiligen Finanz- und Wirtschaftspläne wurden nach Vorlage durch den Vorstand vom Ausschuss geprüft und anschließend im Aufsichtsrat besprochen. Dazu wurden auch die Budgetauslastungen in 2009 sowie die Budgetplanungen für 2010 diskutiert.

Der Bericht über die im Rahmen der Innenrevision durchgeführten Prüfungen von Frau Könnecker wurde vom Prüfungsausschuss gesichtet. Die Schwerpunkte waren hierbei neben der Prüfung der Spareinrichtung die Prüfung von betrieblichen und geschäftlichen Abläufen. Dabei haben sich, neben einigen Verbesserungsvorschlägen keine wesentlichen Beanstandungen ergeben; Anregungen aus dem Bericht 2008 wurden inzwischen umgesetzt.

Die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 und des Lageberichts gemäß § 52 Abs. 2 GenG i.V.m. § 340k HGB ist durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. durchgeführt worden. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Am 17.05.2010 stellten die Verbandsprüfer (Herr Günther und Frau Harms) in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand die Ergebnisse der Prüfung vor. Von dem Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis.

Für den Prüfungsausschuss ergaben sich nach dessen eigenen Prüfungen des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie des Berichtes des Vorstandes unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2009 keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31.12.2009 gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag an, der eine Dividende von 5 % je Geschäftsanteil vorsieht.

Der Aufsichtsrat schlägt deshalb der ordentlichen Vertreterversammlung vor,

1. über den Lagebericht des Vorstandes,
 2. über den Bericht des Aufsichtsrates,
 3. über die Verwendung des Bilanzgewinnes,
 4. über die Entlastung des Vorstandes,
 5. über die Entlastung des Aufsichtsrates,
- zu beschließen und
6. den Jahresabschluss 2009 festzustellen.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern sowie den Haussprecherinnen und Haussprechern der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit. Mit Ihrem Einsatz und Ihrer Kompetenz haben Sie maßgeblich zur Zufriedenheit unserer Mitglieder und dem wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Göttingen, im Mai 2010

Der Aufsichtsrat
Jahrmann (Vorsitzender)