

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

01. Januar – 31. Dezember 2010

Geschäftsstelle: Oesterleyst. 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
Geschäftsentwicklung der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen	18
Mitgliederentwicklung	18
Hausbewirtschaftung und Vermietung	18
Investitionstätigkeit	20
Neubau	22
Sanierungsprojekte	24
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	29
Spareinrichtung	31
Personal	33
2. Darstellung der Lage	34
Ertrags- und Finanzlage	34
Vermögenstruktur	38
Kapitalstruktur	39
3. Nachtragsbericht	40
4. Risikobericht	41
Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung	41
Risikomanagement	42
5. Prognosebericht	43

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

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
Schoke, Gisela	Am Kreuze 63
Rannenber, 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
Maiwald, Gerlind
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
Wollershausen
Nörten-Hardenberg
Adelebsen
Adelebsen
Moringen
Moringen
Bovenden

Aufsichtsrat

Jahrmann, Uwe
Röwer-Schulte, Bendine
Otto, Rüdiger
Dr. Bruse, Martin
Thiemann, Petra
Reinke, Claus
Töpfer, Katja

Richter i.R. (Vorsitzender)
Diplom Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Jurist
Physiker
kfm. Angestellte
Rentner
Grafikerin

Vorstand

Dipl. Kfm. Schreiber, Henning
Przibilla, Michael
Dipl. Ing. Scherrer, Carlo

Geschäftsführer
Bankkaufmann
Architekt

Stand: April 2011

Vorbemerkung

1891 gegründet, ist die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen das älteste Wohnungsunternehmen in Göttingen. Der Wohnungsbestand umfasst per 31.12.2010 4.446 Wohnungen in 658 Häusern.

Die Aufgabe – wie sie die Gründungsmitglieder vor rd. 120 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 am 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. Um das gemeinschaftliche Wohnen zu fördern, können u.U. vereinsrechtlich organisierte Mitglieder einer Wohngruppe vorrangig mit Wohnraum versorgt werden.

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. 44 Mio. Euro. Er ist durch einen umfangreichen Grundbesitz gesichert und bietet damit ein Höchstmaß an Sicherheit. Darüber hinaus besteht ein Sicherungsfonds als 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 Vertreter bzw. Vertreterin wählen lassen und damit aktiv in der Genossenschaft mitwirken. Eine weitere Form der Mitsprache 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 Hausmeister-service und Nachbarschaftshilfe ziehen, in denen das Alter aktiv und vor allem gemeinsam gestaltet wird.

Stand: April 2011

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
Schneidemühler Weg 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 2010 stand im Zeichen eines starken Aufwärtstrends. Trotz der europäischen Schuldenkrise ergab sich ein Rekordwachstum von 3,6%. 2011 ist mit einem Wachstum um 3,0% zu rechnen, auch 2012 dürfte Deutschland mit einer Rate von 2,5% ungewöhnlich kräftig expandieren.

Ein Grund für das ungewöhnliche Wachstum ist die lockere Geldpolitik der europäischen Zentralbank. Der niedrige Leitzins unterstützt starke und lang anhaltende Wachstumsschübe.

Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1% gestiegen. Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen bestimmt. Im März 2011 sind die Verbraucherpreise, nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes, binnen Jahresfrist um 2,1% gestiegen. Für das laufende Jahr erwarten Volkswirte ebenfalls 2,1%. Damit würde die Zielmarke der europäischen Zentralbank von 2,0% zwar überschritten, das Horrorszenario einer Hyperinflation ist aber weit entfernt.

Auch die Entwicklung der Wohnungsmieten (Netto-Kaltniete) ergab eine Steigerung von 1,1% gegenüber 2009.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat von der konjunkturellen Erholung deutlich profitiert. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich damit auf 7,7%. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren rd. 40,4 Mio. Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 oder um 0,5%. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Baugenehmigungen

Von Januar bis Dezember 2010 wurde in Deutschland der Bau von 187.700 Wohnungen genehmigt. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren dies 5,5% oder 9.700 Wohnungen mehr als im Jahr 2009. Der Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+8,5%) fiel dabei etwas höher aus als der Anstieg von Genehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+5,0%) und in Zweifamilienhäusern (+5,6%).

Der positive Trend bei den Baugenehmigungen setzte sich somit im Jahr 2010 weiter fort.

Bevölkerungs- entwicklung

Seit fast vier Jahrzehnten reicht die Zahl der geborenen Kinder nicht aus, um die Elterngeneration zu ersetzen. Es sterben mehr Menschen als Kinder geboren werden. Der Zuwachs in der Bevölkerung erfolgte ausschließlich durch Zuwanderung. Seit 2003 verläuft die Bevölkerungsentwicklung negativ. Der demographische Wandel hat bereits starke Spuren im Altersaufbau der Bevölkerung hinterlassen: Auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er folgen weit geringer besetzte Jahrgänge. Mit dem fortschreitenden Alter der „Baby-Boomer“ wird deshalb auch die Bevölkerung Deutschlands stärker als bisher „altern“. Dieser Effekt wird durch die zunehmende Lebenserwartung der Älteren noch verstärkt.

Die Einwohnerzahl Deutschlands ist zum Jahresende 2010 gegenüber dem Vorjahreswert nach Schätzung des statistischen Bundesamtes um rd. 0,1 auf 81,7 Mio. zurückgegangen.

Für 2010 dürfte, bei geschätzten 680.000 Lebendgeburten und rd. 860.000 Sterbefällen, das Geburtendefizit bei etwa 180.000 liegen. Der Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland wird für 2010 bei nur 80.000 bis 100.000 gelegen haben, so dass das Geburtendefizit auch 2010 nicht kompensiert werden konnte.

Nach Berechnungen der Stadt Göttingen (Bevölkerungsprognose 2010 bis 2025, herausgegeben vom Fachdienst Statistik und Wahlen der Stadt Göttingen) wird die Zahl der Einwohner in der Stadt Göttingen bis zum Jahr 2025 von rd. 128.000 (2010) auf rd. 126.000 zurückgehen. Dies entspricht einer Abnahme der Bevölkerung um rd. 2.000 Personen oder 1,6%. Auch die Göttinger Bevölkerung altert. Die Altersgruppe der 65-jährigen wächst schon seit dem Jahr 2000 kontinuierlich an und wird bis zum Jahr 2025 im Vergleich zu 2010 um 13% zugenommen haben.

Geschäftsentwicklung der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Mitgliederentwicklung

Nahezu ausgeglichen stellt sich die Mitgliederentwicklung dar. 479 Zugängen stehen 507 Abgänge gegenüber. Am 31.12.2010 waren 10.826 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Damit hat sich die Mitgliederanzahl, gegenüber dem Vorjahr, um 28 verringert (31.12.2009 = 10.854 Mitglieder). Überdurchschnittlich angestiegen ist dagegen die Anzahl der weiteren gezeichneten Anteile. Im Geschäftsjahr 2010 wurden 1.386 Anteile zusätzlich gezeichnet, sodass sich der Gesamtbestand, unter Berücksichtigung von Kündigungen, auf 13.860 Anteile erhöht hat (2009 = 12.550 Anteile). Der Grund für diese Entwicklung liegt in der, verglichen mit den Anlagemöglichkeiten auf dem Geld- und Kapitalmarkt, attraktiven Dividende, die die Wohnungsgenossenschaft an ihre Mitglieder ausschüttet. Die Entwicklung der Mitgliederzahlen über einen Zeitraum von fünf Jahren verdeutlicht die nachstehende Tabelle:

Geschäftsjahr	2010	2009	2008	2007	2006
Mitgliederzugänge	479	507	527	554	583
Mitgliederabgänge	507	660	559	516	499
Anzahl der verbleibenden Mitglieder per 31.12.	10.826	10.854	11.007	11.039	11.001
Anzahl der verbleibenden Geschäftsanteile per 31.12.	13.860	12.550	12.192	12.134	12.056

Zum Jahresende wurden 8 Mitglieder wegen Verstöße gegen satzungsmäßige Bestimmungen aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr von 4.455 auf insgesamt 4.446 Einheiten verringert. Der Rückgang resultiert aus Zusammenlegungen im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Fliederweg, Auf dem Hagen und in der Gartenstraße. Eine Wohnung im Allensteiner Weg wird befristet für gewerbliche Zwecke genutzt.

Der Bestand der Genossenschaft stellte sich am 31.12.2010 wie folgt dar:

	Anzahl
Wohnungsbestand	4.446
Gewerbeeinheiten	44
Eigengenutzte Einheiten	6

Insgesamt wurden zum Jahresende 295.384 m² Wohnfläche bewirtschaftet (2009 = 295.150 m²). Hinzu kommen 5.801 m² gewerblich oder für eigene Zwecke genutzte Flächen (2009 = 5.761 m²).

Die Nutzungsgebühren haben sich im Jahr 2010 wie folgt entwickelt:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	%
Wohnungsbestand	17.746	17.545	+ 1,1
Gewerbeeinheiten	361	344	+ 4,9
Garagen/Stellplätze	411	410	+ 0,2
	18.518	18.299	+ 1,2

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Geschäftsjahr 2010 auf 5,01 €/m² (2009= 4,95 €/m²).

Im Berichtsjahr wurden 480 Vertragsverhältnisse über Wohnraum geschlossen. Dem gegenüber standen im gleichen Zeitraum 492 Kündigungen, was eine Fluktuationsquote von 11,1%, bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresanfang, bedeutet (2009= 11,9%). Die vermietungsbedingte Leerstandquote war gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Betrag der Mietausfall durch Leerstand – in Relation zu den Sollmieten – im Jahr 2009 noch 0,35%, so lag er im Jahr 2010 bei 0,22%. Die geringeren Fluktuations- und Leerstandquoten sind Indikatoren einer verbesserten Vermietungssituation im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Zum Stichtag 31.12.2010 waren 57 Wohnungen, davon 53 wegen laufender Modernisierungsarbeiten, nicht vermietet.

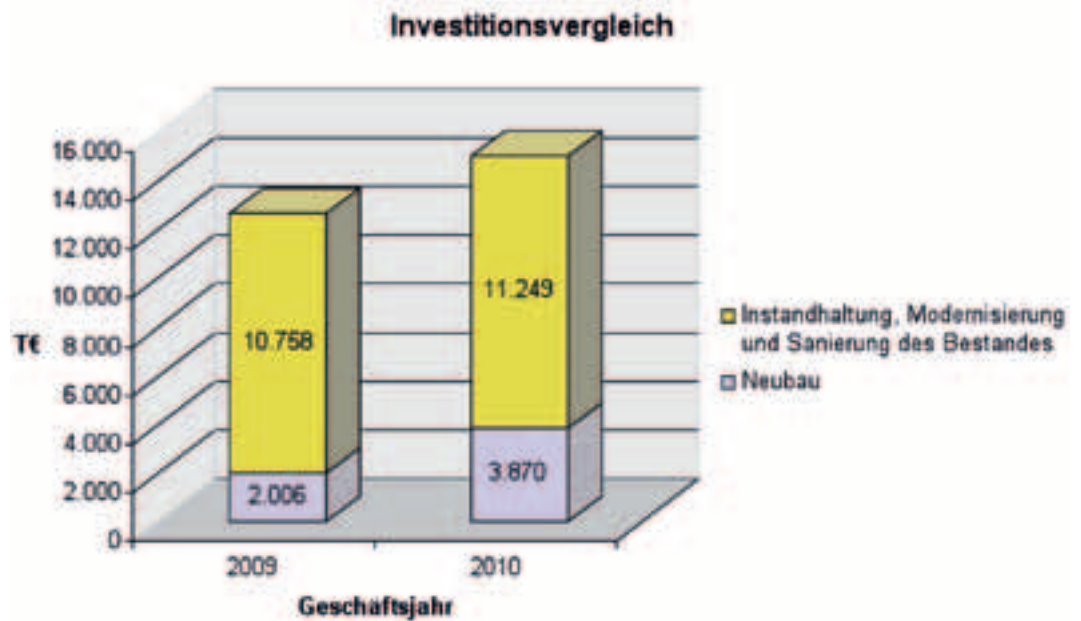
Die Entwicklung der Mietausfälle (Erlösschmälerung) stellt sich wie folgt dar:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Erlösschmälerungen resultierend aus:			
Modernisierungsmaßnahmen	161	167	-6
Leerstand	42	64	-22
Betriebskostenabrechnung	61	82	-21
sonstigen Gründen	13	28	-15
Gesamtsumme	277	341	-64

Mietausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit waren im Geschäftsjahr 2010 rückläufig. Die Quote der Ausfälle im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen lag bei 0,10% gegenüber 0,13% im Jahr 2009. Im Berichtszeitraum mussten 6 Wohnungen zwangsgeräumt werden.

Investitionstätigkeit

Auch im Jahr 2010 bewegten sich die Gesamtinvestitionen der Genossenschaft auf einem hohen Niveau. Wurden im Jahr 2009 rd. 12,8 Mio. € investiert, so lagen die Ausgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 15,1 Mio. €, dies entspricht einer Steigerung von rd. 18%. Diese Entwicklung verdeutlicht die nachstehende Grafik:



Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes beliefen sich auf rd. 7,3 Mio. € (2009= 8,5 Mio. €). Darin enthalten sind Rückstellungen in Höhe von rd. 0,4 Mio. € für im Jahr 2011 noch umzusetzende bzw. abzuschließende Maßnahmen (2009 = 1,2 Mio. €). Umgerechnet auf einen m² Wohn-/Nutzfläche ergaben sich somit – unter Berücksichtigung der Rückstellungen – für das Jahr 2010 Aufwendungen in Höhe von 24,20 € je m² (2009 = 28,30 €/m²).

Die für Neubau oder Sanierung verwandten Mittel beliefen sich auf rd. 7,8 Mio. € (2009 = 4,2 Mio. €). Gegenüber dem Jahr 2009 bedeutet dies Mehrausgaben in Höhe von rd. 3,6 Mio. €. Schwerpunkte waren das Neubauvorhaben Windausweg, die Komplettsanierung der Gebäude Liebrechtstraße 4-5, Weender Landstraße 89-93, sowie Fliederweg 19-23 und die energetische Sanierung der Häuser Tilsiter Straße 2-6, Elbinger Straße 25-33 und Allensteiner Weg 1-3.

Die Gesamtinvestitionen stellen sich im Detail wie folgt dar:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Neubau / Bauvorbereitung	3.870	2.006	
Sanierung	3.960	2.242	
aktivierungspflichtige Maßnahmen	7.830	4.248	+3.582
Instandhaltung durch Fremdfirmen	4.790	5.913	
Modernisierung durch Fremdfirmen	1.436	1.352	
Instandhaltung durch Regiebetriebe	1.063	1.251	
lfd. Aufwand	7.289	8.516	-1.227
<i>davon entfallen auf Rückstellungen</i>	<i>410</i>	<i>1.238</i>	
Gesamt-Investitionen	15.119	12.764	+2.355

Neubau

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

Die in Kooperation mit der Gemeinde Rosdorf konzipierte Kinderkrippe sowie die im Niedrigenergiehausstandard „KfW-40“ (EnEV 2007) errichteten angrenzenden 8 neuen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen konnten bereits im Jahr 2009 an die neuen Nutzer übergeben werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten die noch verbliebenen Restarbeiten sowie die Fertigstellung der Außenanlagen incl. der Parkplätze. An weiteren Baukosten fielen rd. 0,2 Mio. € an, sodass die Gesamtbaukosten (ohne Grundstück) rd. 1,7 Mio. € betragen. Zur Finanzierung wurde ein zinsgünstiges Darlehen der KfW-Bank für energieeffizientes Bauen in Höhe von 400 T€ aufgenommen sowie weitere Darlehensmittel in Höhe von 150 T€ eingesetzt. Die Restfinanzierung erfolgte mit eigenen Mitteln.

Neubau von 67 Wohnungen am „Windausweg“

Nach fast 4-jähriger Planung konnte die Wohnungsgenossenschaft am 10.05.2010 mit den Erdarbeiten beginnen. Bis zum Jahresende wurde ein Baufortschritt erzielt, der es aller Voraussicht nach ermöglicht, im Spätherbst 2011 die Wohnungen an die neuen Nutzer zu übergeben. Parallel zur Bautätigkeit der Wohnungsgenossenschaft haben auch die anderen beiden am Projekt beteiligten Gesellschaften, die Städtische Wohnungsbau und die Volksheimstätte, mit der Bautätigkeit auf ihren eigenen Flächen begonnen. Darüber hinaus hat die Volksheimstätte, als Erschließungsträger des gesamten Areals, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen weiter vorangetrieben. Dazu gehört, neben den Anschlüssen der Grundstücke an Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere die Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen.

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. Den Wohnungen im Erdgeschoss wird der Garten zur individuellen Nutzung zugeordnet. Über das Kellergeschoss aller Häuser erreicht man die Tiefgarage mit 45 Stellplätzen. 23 oberirdische Stellplätze an der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze ergänzen das Parkplatzangebot. Alle Gebäude werden nach Fertigstellung die Kriterien des Energieeffizienzhauses KfW 70 (EnEV 2009) erfüllen. Die Beheizung erfolgt mittels einer Anlage in Gas-Brennwerttechnik kombiniert mit einer thermischen Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung und der Heizung sowie der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Es entstehen 24 x 2-Zimmer-Wohnungen, 32 x 3-Zimmer-Wohnungen sowie 11 x 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 50 m² bei einer 2-Zimmer Wohnung bis zu ca. 134 m² bei einer 4-Zimmer-Wohnung. Die monatlichen Kaltmieten betragen, in Abhängigkeit vom Geschoss, zwischen 7,80 und 8,40 € je m² Wohnfläche. Ein großer Teil der zur Verfügung stehenden Wohnungen konnte bereits vergeben werden. Aufgrund vieler weiterer Anfragen zu diesem Bauvorhaben gehen wir davon aus, dass sich auch für die übrigen Wohnungen in Kürze Nutzer finden werden.

Die Gesamtkosten des Projektes incl. Grundstück werden, nach jetzigem Planungsstand, rd. 13,5 Mio. € betragen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 waren davon bereits rd. 5,0 Mio. € abgerechnet. Darlehen in der Größenordnung von insgesamt 6,2 Mio. € tragen zur Finanzierung des Bauvorhabens bei. Neben einem bereits valuierten Bankdarlehen in Höhe von 2,8 Mio. € wurde ein zinsgünstiger Kredit der KfW in Höhe von 3,4 Mio. € aufgenommen, dessen Auszahlung im April 2011 erfolgt.

Sanierungsprojekte

Liebrechtstraße 4-5

Mit der Sanierung der Häuser Nr. 4+5 wurde der 5. Bauabschnitt des Sanierungsvorhabens Liebrechtstraße / Weender Landstraße abgeschlossen. Der Umfang der Sanierung entsprach dem der bisherigen Bauabschnitte. Neben einer umfassenden energetischen Sanierung wurden auch die Wohnungsgrundrisse neu gestaltet. Zur Verfügung stehen nun 8 x 2-Zimmer-Wohnungen sowie 6 x 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 47 m² bis 64 m². Der Einbau neuer Bäder, die Errichtung von Balkonen sowie die Installation einer Satellitengemeinschaftsanlage vervollständigten das Maßnahmenpaket. Die Netto-Kaltmiete beträgt 5,70 € je m² Wohnfläche. Die zum 01.07.2010 bezugsfertigen Wohnungen konnten alle termingerecht an die neuen Nutzer übergeben werden.

Die Gesamtkosten der Sanierung beliefen sich auf rd. 1,4 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und Spareinlagen.



Weender Landstraße 89-97

Den Abschluss der umfangreichen Gebäudesanierung in diesem Quartier bildet die Neugestaltung der Häuserzeile Weender Landstraße 89-97. In zwei Bauabschnitten sollen auch diese Gebäude auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden. Das Maßnahmenpaket umfasst zunächst einmal die energetische Sanierung, d. h. Wärmedämmung der Fassade, Dämmung des Daches und der Kellerdecken, Umstellung auf Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik sowie den Fensteraustausch mit 3-fach-Verglasung zur Weender Landstraße. Vorhandene Balkone werden abgerissen und durch neue, größere ersetzt. Wohnungen, die bisher noch nicht über einen Balkon verfügen, erhalten diesen jetzt im Zuge der Baumaßnahme. Soweit Wohnungen noch nicht einzeln modernisiert wurden, erfolgt in diesen Fällen eine vollständige Sanierung. Zur Verbesserung der Hauszugangssituation werden die bislang zur Weender Landstraße ausgerichteten Eingänge auf die zum Innenhof gewandte Seite verlegt.

Mit dem ersten Bauabschnitt Weender Landstraße 89-93 wurde im Herbst des letzten Jahres begonnen. Es entstehen eine 2-Zimmer-Wohnung, zwölf 3-Zimmer-Wohnungen sowie vier 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 47m² für die 2-Zimmer-Wohnung und 96 m² für eine 4-Zimmer-Wohnung. Der Bezug der sanierten Wohnungen soll zum 01.06.2011 erfolgen. Im Anschluss daran ist der Beginn des letzten Bauabschnittes, Sanierung der Häuser Nr. 95-97, geplant. Im Unterschied zu vorherigen Bauabschnitten müssen im Haus 97 die Wohnungen, die bereits modernisiert wurden, nicht geräumt werden. Die Nettokaltmiete der sanierten Wohnungen wird 5,80 € je m² Wohnfläche betragen. Die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf rd. 3,5 Mio. €, von denen bis zum Jahresende bereits 0,6 Mio. € abgerechnet waren. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel und Spareinlagen.

Es ist geplant, nach Beendigung der Gebäudesanierung, das Wohngebiet durch eine Neugestaltung der Außenanlagen und der Parkmöglichkeiten weiter aufzuwerten. Diese Maßnahmen bilden den Abschluss einer 9-jährigen Bautätigkeit in diesem Quartier.

Fliederweg 19-23

Mit der Sanierung der Häuser Fliederweg 19-23 ist ein weiterer Abschnitt der Neugestaltung des Wohnquartiers Hagenberg verwirklicht worden. Das bewährte Konzept, durch Grundrissänderungen attraktiven Wohnraum zu schaffen, wurde erfolgreich fortgeführt. Die Mischung aus 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen unterschiedlichster Größe, teils als Maisonette ausgebildet, macht die Häuser sowohl für Familien als auch für Single-Haushalte interessant. Für alle 11 Wohnungen wurden deshalb zeitnah neue Bewohner gefunden. Das Maßnahmenpaket beinhaltete neben der umfassenden energetischen Sanierung der Häuser und der Komplettmodernisierung der Wohnungen auch den Anbau von Balkonen bzw. Terrassen. Die Nutzungsgebühren betragen monatlich 5,60 € je m² Wohnfläche für eine 2-Zimmer-Wohnung bzw. 5,30 € je m² Wohnfläche für eine 3-Zimmer-Wohnung. An Baukosten fielen rd. 0,8 Mio. € an. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich durch Eigenmittel und Spareinlagen.



Birkenweg 30-32

Der Startschuss für den mittlerweile 7. Bauabschnitt auf dem Hagenberg erfolgte bereits im November des letzten Jahres. Im Birkenweg 30-32 entstehen durch Grundrissänderung insgesamt 6 Wohnungen, davon 3 als Maisonette. Geplant sind vier 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von rd. 50 m², zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von rd. 83 m² sowie eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 90 m². Der Maßnahmenkatalog, der umgesetzt werden soll, umfasst die Wärmedämmung der Fassade, die Dämmung der Dächer und der Kellerdecken, die Umstellung auf Zentralheizungstechnik sowie den Einbau neuer Fenster. Alle Wohnungen werden komplett saniert und erhalten entweder einen Balkon oder eine Terrasse. Die Fertigstellung ist für den 01.07.2011 geplant. Die Nutzungsgebühren betragen voraussichtlich monatlich 5,60 € je m² Wohnfläche für eine 2-Zimmer-Wohnung bzw. 5,30 € je m² Wohnfläche für eine 3- oder 4-Zimmer-Wohnung. Für diese Baumaßnahme werden insgesamt Kosten in Höhe von rd. 0,5 Mio. € veranschlagt. Bis zum 31.12.2010 waren davon rd. 30 T€ abgerechnet. Die Finanzierung erfolgt ausschließlich durch Eigenmittel und Spareinlagen.

Ludwig-Beck-Straße 1, 1a-b

Wie schon in den Vorjahren fanden im Quartier „Am Kreuze“ / „Ludwig-Beck-Straße“ umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Außenanlagen statt. Notwendige Feuerwehrezufahrten machten diese Arbeiten erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Erneuerung der vorhandenen Kanäle und Hausanschlüsse sowie eine Neugestaltung der betroffenen Hauseingangsbereiche und Zuwege. Abschließend erfolgte die Rekultivierung der Grünflächen. Die Baukosten dieses Projektes beliefen sich auf rd. 0,4 Mio. €.

Breymannstraße 13 / Jahnstraße 4

An diesen unter Denkmalschutz stehenden Häusern wurden, in Absprache mit der Denkmalpflege, die Balkone erneuert. Die vorhandenen auskragenden Balkonplatten wurden abgeschnitten und durch neue Stahlbalkone ersetzt. Diese bieten dem Bewohner, aufgrund der größeren Fläche, wesentlich bessere Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus passen sie sich hervorragend an das Erscheinungsbild der zu Beginn des 20. Jahrhun-



dert errichteten Gebäude an. Im Zuge dieser Arbeiten erfolgte eine teilweise Sanierung der Kellerwände. Eine Ausbesserung der südlichen Hausfassade sowie ein Neuanstrich sollen die Maßnahme abschließen, für die insgesamt rd. 200 T€ veranschlagt werden und die am Bilanzstichtag 31.12.2010 noch nicht vollständig umgesetzt war.

**Elbinger Straße 25-33,
Tilsiter Straße 2-22,
Allensteiner Weg 1-7**

Als weiteres Großprojekt wurde im Frühjahr des letzten Jahres die Sanierung der o.a. 20 Häuser mit insgesamt 103 Wohnungen zum KfW-Energieeffizienzhaus 100 (EnEV 07) gestartet. Dem Start vorausgegangen waren intensive Planungsarbeiten unter Einbeziehung der Bewohner.



Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im bewohnten Zustand der Gebäude und in 2 Bauabschnitten. Der 1. Bauabschnitt, der die Häuser Elbinger Straße 25-33, Tilsiter Straße 2-6 und Allensteiner Weg 1-3 betraf, konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr fertig gestellt werden. Das Sanierungsprogramm umfasste die Wärmedämmung der Fassade, die Neueindeckung des Dachs incl. Dämmung, die Dämmung der Kellerdecken, die Umstellung auf eine Zentralheizung mit Gasbrennwerttechnik sowie den Einbau neuer Fenster. Das Maßnahmenpaket beinhaltet ferner die Erneuerung der Grundleitungen, die Isolierung der Kelleraußenwände, den Anbau von Balkonen und eine Neugestaltung der Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche incl. Fahrrad- und Müllstellplätzen. Abschließend erfolgte die Rekultivierung der Außenanlagen. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt nach der Sanierung 5,80 € je m² Wohnfläche, bzw. 5,60 € je m² Wohnfläche für eine Dachgeschosswohnung. Die Baukosten des 1. Bauabschnittes beliefen sich auf rd. 2,7 Mio. €. Zur Finanzierung wurde ein zinsgünstiges Darlehen der KfW-Bank in Höhe von 1.320 T€ aufgenommen, wovon zum Bilanzstichtag 1.060 T€ abgerufen waren. Die restliche Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel und Spareinlagen. Für den im Jahr 2011 umzusetzenden 2. Bauabschnitt werden ebenfalls rd. 2,7 Mio. € an Baukosten veranschlagt. Im Vorgriff auf diese Maßnahme wurden bereits im Jahr 2010 Teilarbeiten in der Größenordnung von rd. 100 T€ ausgeführt. Die Finanzierung des 2. Bauabschnittes soll durch Eigenmittel und Spareinlagen erfolgen, eine weitere Darlehensaufnahme ist nicht geplant.

Bedanken möchten wir uns bei den Bewohnern dieses Quartiers, die durch kritische und konstruktive Kritik zum Erfolg des Sanierungsvorhabens beigetragen haben.

Königsstieg 120-124

Mit der Sanierung der Häuser Königsstieg 120-124 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen. Das Maßnahmenpaket umfasst die Wärmedämmung von Fassade, Dach und Kellerdecken, die Neueindeckung des Daches, den Austausch der Fenster, die Umstellung auf Zentralheizungstechnik, die Sanierung der Treppenhäuser und den Anbau neuer Balkone. Ergänzend dazu werden Kelleraußenwände isoliert, vorhandene Zisternen entfernt sowie die Hauseingänge neu gestaltet. Von den insgesamt 18 Wohnungen werden 12 umfangreich modernisiert. Der in diesen Wohnungen bereits vorhandene kleine Balkon wird zurückgebaut und die Fläche dem neuen Badezimmer zugeschlagen. Die Neuvermietung dieser Wohnungen wird sukzessive nach Fertigstellung erfolgen, wogegen die komplette Maßnahme erst im Herbst 2011 abgeschlossen sein wird. Die monatliche Nettokaltmiete wird nach der Sanierung 5,80 € je m² Wohnfläche betragen. Die Gesamtkosten der Maßnahme werden voraussichtlich auf rd. 0,6 Mio. € belaufen, wovon bis zum Bilanzstichtag bereits rd. 0,1 Mio. € abgerechnet wurden. Eine Darlehensaufnahme zur Finanzierung ist nicht geplant.

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

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

	2010	2009	Veränderung
Gesamtaufwand	7.289	8.516	-1.227
davon:			
Instandhaltung / Modernisierung durch Mitarbeiter der eigenen Regiebetriebe	1.063	1.251	-188
Instandhaltung / Modernisierung durch Fremdfirmen	6.226	7.265	-1.039
<i>davon Rückstellungen</i>	<i>410</i>	<i>1.238</i>	
davon:			
geplante Maßnahmen	2.188	2.818	-630
lfd. Instandhaltung / Modernisierung	4.038	4.447	-409
davon:			
lfd. Instandhaltung	1.522	1.599	-77
Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel	2.516	2.848	-332
Anzahl Mieterwechsel (Kündigungen)	492	528	
Durchschnittliche Aufwendungen je Mieterwechsel	5,1	5,4	

(Angaben bis auf Anzahl der Mieterwechsel in T€)

Der Anteil der Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung am Gesamtinvestitionsvolumen war gegenüber dem Jahr 2009 rückläufig. Insbesondere bei den geplanten Projekten wird dieses ersichtlich (- 630 T€). Der Rückgang resultiert aus einer gegenüber dem Vorjahr vermehrten Aktivierung verschiedener Maßnahmen. Verringert haben sich auch die Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel (-332 T€). Dies liegt zum einen an der geringeren Anzahl von Wohnungskündigungen, zum anderen auch an der Tatsache, dass die Kosten je Wohnungswechsel unter den Werten des Vorjahres lagen. Betrug die Aufwendungen 2009 noch rd. 5,4 T€ je Wohnungswechsel, so lag der vergleichbare Wert im vergangenen Jahr bei nur noch rd. 5,1 T€. Bei dieser Betrachtung werden alle Kosten im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel berücksichtigt, die erforderlich sind, um die gekündigten Wohnungen in einen nachfragegerechten Zustand zu versetzen.

Den im Jahr 2010 gebildeten Rückstellungen liegen unterschiedliche Vorhaben zugrunde, die in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres nachgeholt werden. Von der im Jahr 2009 gebildeten Rückstellung für Dachsanierung in Höhe von 292 T€ wurden rd. 170 T€ verbraucht. Der verbleibende Betrag steht im Jahr 2011 für den nächsten Abschnitt der Dachsanierung zur Verfügung. Für notwendige Balkonsanierungen im Bereich Cramerstraße / Wiesenstraße wurde im Jahresabschluss 2009 eine Rückstellung in

Höhe von 672 T€ eingestellt. Diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt. Die Rückstellung bleibt deshalb nahezu vollständig erhalten und steht für den genannten Zweck weiterhin zur Verfügung.

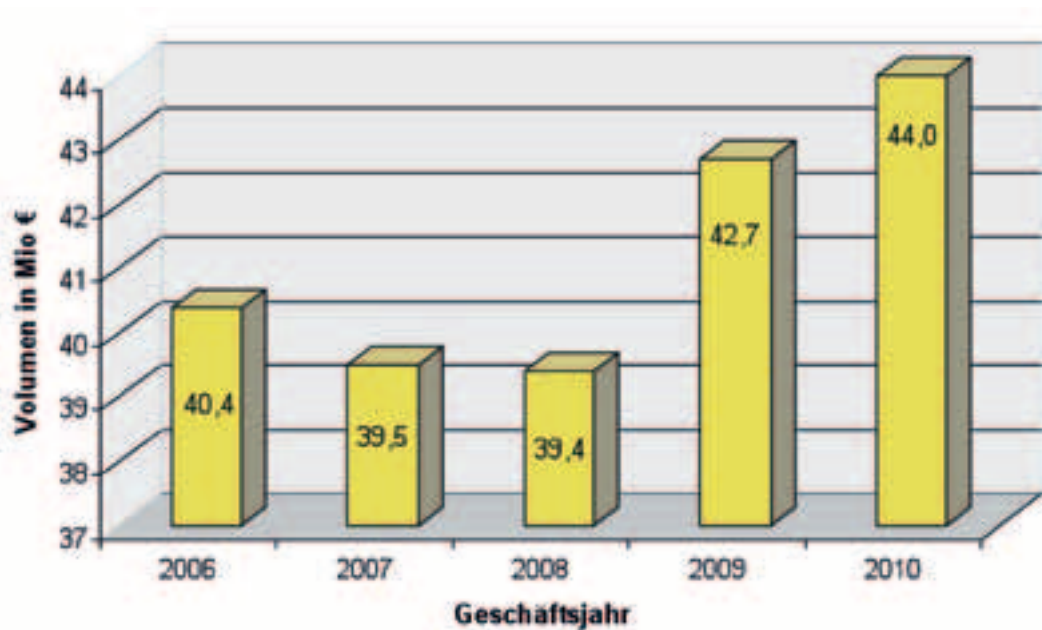
In den Regiebetrieben der Wohnungsgenossenschaft waren 2010 im Jahresdurchschnitt 25 Mitarbeiter tätig (2009 = 28 Mitarbeiter). Die dort erbrachte Instandhaltungsleistung betrug 1.063 T€ (2009 = 1.251 T€). Der Rückgang um 188 T€ ergibt sich aus dem verminderten durchschnittlichen Personalbestand in den Regiebetrieben.

Spareinrichtung

Die positive Entwicklung der Spareinrichtung setzte sich auch im Geschäftsjahr 2010 fort. Die Entwicklung der letzten 5 Jahre veranschaulicht die nachfolgende Grafik:

Entwicklung der Spareinlagen

(ohne Spareinlagen, die unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wurden)



Das im Vorjahr erreichte Volumen konnte leicht gesteigert werden. Den Auszahlungen in Höhe von 10,8 Mio. € standen Einzahlungen in Höhe von 11,0 Mio. € gegenüber, so dass per Saldo ein Mittelzufluss in Höhe von 0,2 Mio. € zu verzeichnen war. Unter Berücksichtigung der erteilten Zinsgutschriften in Höhe von 1,1 Mio. € ergab sich zum 31.12.2010 ein Spareinlagenbestand in Höhe von 44,0 Mio. € (2009 = 42,7 Mio. €). Dieses bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 1,3 Mio. € (+3,0%). Die Jahresdurchschnittsverzinsung lag bei 2,85% (2009=3,69%).

Die Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen ergab zum 31.12. 2010 folgendes Bild:

Kündigungsfrist von	2010	2009
3 Monaten	9.370	7.071
12 Monaten	5.871	8.082
über 12 Monaten	28.737	27.525
Gesamt	43.978	42.678

(Angaben in T€)

Die Wohnungsgenossenschaft bietet ihren Mitgliedern folgende Sparprodukte:

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

Eine Gliederung nach Sparprodukten stellt sich wie folgt dar:

Produkt	2010	2009	Veränderung
Sparkonten mit Kündigungsfrist	14.190	10.476	+3.714
Festzinssparvereinbarungen	28.851	31.545	-2.694
18-Plus Sparen	937	657	+280
Gesamt	43.978	42.678	+1.300

(Angaben in T€)

Am 31.12.2010 zählte die Spareinrichtung der Genossenschaft 3.083 Sparer (2009 = 3.143 Sparer). Für diese Sparer wurden 4.917 Konten (2009 = 5.049 Konten) geführt.

Die bereits 2009 zu beobachtende Entspannung der Geld- und Kapitalmärkte setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zunächst weiter fort. Bis September war die Zinsentwicklung weiterhin rückläufig. Lt. Bundesbankbericht fiel in diesem Zeitraum die im Monatsdurchschnitt ermittelte Umlaufrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen um weitere 0,9%. Damit war das „Zins-Tief“ erreicht. In der Folge entwickelten sich die Zinssätze bis zum Jahresende kontinuierlich aufwärts, wobei jedoch das Niveau zu Beginn des Jahres 2010 noch nicht wieder erreicht wurde.

Die Wohnungsgenossenschaft hat diesen Rahmenbedingungen Rechnung getragen und die Verzinsung den jeweiligen Marktverhältnissen angepasst. Zinsvergleiche mit anderen Anbietern zeigen, dass auch im Jahr 2010 die Wohnungsgenossenschaft ihren Sparern fast durchgängig bessere Angebote unterbreiten konnte als andere Mitbewerber. Nachgefragt war besonders das „traditionelle“ Sparbuch mit einem Zuwachs von rd. 3,7 Mio. €. Rückläufig entwickelte sich dagegen das Festzinssparen. Hier reduzierten sich die Einlagen, trotz Neu- oder Wiederanlagen in Höhe von rd. 11,8 Mio. €, um rd. 2,7 Mio. €. Diese Neu- oder Wiederanlagen wurden überwiegend mit 1- oder 2-jähriger Festzinsvereinbarung abgeschlossen, bedingt durch geringe Zinsdifferenzen zwischen einer kurz- oder langfristigen Anlage einerseits, sowie der Erwartung steigender Zinssätze in naher Zukunft andererseits.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Spareinrichtung mit einem positiven Ergebnis zum wirtschaftlichen Erfolg der Wohnungsgenossenschaft beitragen. Wir danken unseren Sparern für den von ihnen geleisteten Beitrag.

Personal

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 6 in einem Teilzeitarbeitsverhältnis. Hinzu kommen im Jahresdurchschnitt 2010 4 Auszubildende. Zum Stichtag 31.12.2010 ergab sich im Einzelnen folgende Aufstellung:

A. Verwaltung	
Kaufmännische Abteilung	21
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	2
Hausmeister	3
Gesamt	61

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem 31.12.2009 um eine Person erhöht. Im kaufmännischen Bereich wurde eine Mitarbeiterin befristet zur Vertretung einer im Erziehungsurlaub befindlichen Mitarbeiterin eingestellt. Darüber hinaus erhielt eine Auszubildende nach Bestehen ihrer Prüfung einen unbefristeten Anstellungsvertrag, im Hinblick auf einen im Jahr 2011 in die passive Phase der Altersteilzeit eintretenden Mitarbeiter. In den Regiebetrieben gab es keine personellen Veränderungen. Eine Reinigungskraft schied aus Altersgründen aus. Die Anzahl der Auszubildenden ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

2. DARSTELLUNG DER LAGE

Ertrags- und Finanzlage

Das Unternehmen schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.620,0 T€ ab (2009 = 2.455,1 T€). Die Umsatzerlöse konnten in diesem Zeitraum um 19,1 T€ gesteigert werden. Im Einzelnen haben sie sich wie folgt entwickelt:

Erlösart	Veränderungen 2009/2010
Sollmieten	+218,2
Umlagen	-249,6
Erlösschmälerungen	+63,8
Sonstiges	-13,3

(Angaben in T€)

Die Steigerung der Sollmieten resultiert zum überwiegenden Teil aus einer Anpassung der Nutzungsgebühren nach erfolgter Sanierung / Modernisierung. Die Veränderung im Jahresvergleich 2009-2010 im Einzelnen:

Neubau Kinderkrippe und Wohnen Hambergstraße Rosdorf	+55,6
Mietanpassung nach Sanierung / Modernisierung	+119,7
Sonstige Mietanpassungen	+42,9
Gesamtsumme	+218,2

(Angaben in T€)

Der Rückgang der Umlageerlöse wurde wesentlich beeinflusst durch einen einmaligen Sondereffekt bei den Müllgebühren im Jahr 2009 (-197,4 T€). Die Stadt Göttingen war aufgrund eines Urteils des OVG Lüneburg verpflichtet, Beiträge für die Jahre 2007 – 2009 zurückzuerstatten. Ebenso rückläufig gestalteten sich die Gartenpflegekosten (-91,5 T€). Durch Umstrukturierung des Regiebetriebes und einer teilweisen Fremdvergabe von Pflegeflächen an Fachfirmen konnten Einsparungen erzielt werden. Bei einzelnen Betriebskostenarten gab es aber auch Kostensteigerungen, so z. B. bei den Sach- und Haftpflichtversicherungen (+41,7 T€). Die Erlösschmälerungen verringerten sich im Jahresvergleich um 63,8 T€. Dieses ist auf eine in 2010 deutlich verbesserte Vermietungssituation zurückzuführen.

An sonstigen betrieblichen Erträgen wurden 393,7 T€ vereinnahmt (2009 = 786,0 T€). Geringere Auflösung von Pensionsrückstellungen (-367,7 T€) sowie geringere Kurs- und Zuschreibungsgewinne bei Wertpapieren (-48,8 T€) waren die maßgebenden Faktoren für die Halbierung dieser Ertragsposition.

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

	Veränderungen 2009/2010
umlagefähige Betriebskosten	+310,3
nicht umlagefähige Betriebskosten	+3,7
Instandhaltung / Modernisierung	-1.038,9
Sonstige Hausbewirtschaftungsaufwendungen	+24,6
Gesamtveränderung	-700,3

(Angaben in T€)

Wie schon im Vorjahr ist die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten überwiegend auf die Entwicklung der Position „Müllgebühren“ zurückzuführen. In 2009 beeinflusste ein Sondereffekt, die Rückerstattung zu viel berechneter Beiträge (+133,3 T€), das Ergebnis wesentlich. Eine Erhöhung der Entsorgungsgebühren für das Jahr 2010 sorgte für einen zusätzlichen Anstieg dieser Betriebskostenposition (+60,3 T€).

Steigende Kosten verursachte auch die Gebührenerhöhung für Schmutzwasserentsorgung (+46,6 T€). Die vermehrte Vergabe von Hausreinigungsleistungen (+28,1 T€) sowie die Übertragung von Gartenpflegearbeiten an Fachfirmen (+36,3 T€) trugen gleichfalls zum Anstieg der Hausbewirtschaftungskosten bei. Im Gegenzug wurden im Regiebetrieb Gärtnerei rund 72 T€ Personalkosten eingespart.

Der Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung ist auf die vermehrte Durchführung aktivierungspflichtiger Baumaßnahmen zurückzuführen.

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

	Veränderungen 2009/2010
Löhne und Gehälter	-46,7
Sozialabgaben und Aufwendungen für die Alterssicherung	-611,6
Gesamtveränderung	-658,3

(Angaben in T€)

Die Personalaufwendungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 46,7 T€. Aufgrund der Tatsache, dass im Jahresdurchschnitt 2 Mitarbeiter weniger beschäftigt wurden, ergaben sich Einsparungen, die durch Vergütungs- und Tarifanpassungen jedoch teilweise kompensiert wurden (-56,7 T€).

Die Reduzierung der Ausgaben für soziale Leistungen und Altersvorsorge ist im Wesentlichen auf zwei Sachverhalte zurückzuführen. Für die Dotierung der Pensionsrückstellung mussten 528,4 T€ weniger aufgewandt werden, und die Leistungen an den Pensionsversicherungsverein verringerten sich um 56,7 T€. Berücksichtigt werden muss, dass, aufgrund der vollumfänglichen Anwendung des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ab

dem Jahr 2010, der Zinsanteil, der nach dem Barwertkonzept ermittelten Pensionsrückstellungen, unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen wurde. Dieser Zinsanteil belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 249,8 T€, so dass eine saldierte Betrachtungsweise nur noch eine Minderdotierung der Pensionsrückstellung in Höhe von 278,6 T€ ergibt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände waren auf Grund von Zugängen im Jahr 2010 um 116,4 T€ höher als im Geschäftsjahr 2009. Zusätzlich wurde, wegen dauernder Wertminderung, eine außerplanmäßige Abschreibung für die unbebauten Grundstücke „Helmsgrund“ und „Elsternbreite“ in der Größenordnung von 362,7 T€ vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich um 39,8 T€. In diesem Betrag enthalten sind 12,9 T€ Abrisskosten diverser Garagen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr zugeflossene liquide Mittel wurden, im Hinblick auf spätere Investitionen, in Wertpapieren angelegt. Dadurch konnten gegenüber dem Vorjahr 235,1 T€ mehr an Zinserträgen erzielt werden.

Der zum Jahresende 2010 zu verzeichnende Zinsanstieg am Geld- und Kapitalmarkt machte 61,1 T€ höhere Abschreibungen beim Wertpapierbestand erforderlich.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich 2010 nur unwesentlich um 21,3 T€. Aufgrund der Anwendung des BilMoG waren erstmalig unter dieser Position die Zinsanteile für Rückstellungen auszuweisen (+258,7 T€). Kompensiert wurde dieser Mehraufwand durch geringere Zinskosten bei den Spareinlagen (-250,8 T€).

Der in der Bilanz ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 3.620,0 T€ ergibt eine Rentabilität des eingesetzten Eigenkapitals von 8,0%, bezogen auf das Eigenkapital am Jahresanfang.

Die Betriebsergebnisrechnung stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2010	2009
Betriebsergebnis	3.899,2	1.789,9
Neutrales Ergebnis	-279,2	665,2
Steuern vom Einkommen	0,0	0,0
Jahresüberschuss	3.620,0	2.455,1
Zinsaufwand	3.144,5	3.123,2
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle WG	2.731,0	2.251,9
Jahresergebnis EBITDA	9.495,5	7.830,2

(Angaben in T€)

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die Entwicklung der Liquidität im Jahresverlauf 2010. Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	2010	2009
Finanzmittel am 01.01.	11.503,0	5.579,1
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	4.829,5	4.553,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.985,5	-4.415,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.216,2	5.785,7
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.060,2	5.923,9
Finanzmittel am 31.12.	13.563,2	11.503,0

(Angaben in T€)

Der Cash-Flow gibt die Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft wieder. Ausgehend vom Jahresüberschuss werden die Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie die Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten hinzugerechnet. 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.

	2010	2009
Jahresüberschuss	3.620,0	2.455,1
Abschreibungen u. Wertberichtigungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.731,0	2.251,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	542,9	419,9
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1,9	2,2
Cash-Flow	6.895,8	5.129,1
abzüglich der planmäßigen Tilgungen auf Dauerschulden	-2.443,2	-2.336,6
verfügbarer Cash-Flow	4.452,6	2.792,5

(Angaben in T€)

Für das Jahr 2011 sind Investitionen in Höhe von rd. 13,6 Mio. € geplant. Der verfügbare Cash-Flow des nächsten Jahres wird den Finanzierungsbedarf nur zu einem Teil abdecken. Vorgesehen sind deshalb, neben der Gewinnung von zusätzlichen Spareinlagen und Geschäftsguthaben, Darlehensaufnahmen in Höhe von 3,6 Mio. €. Darüber hinaus geplant ist der Verkauf von im Bestand befindlichen Wertpapieren.

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 2010 und 2009 wie folgt dar:

	2010		2009		+/-
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	132.517,4	86,90	127.272,9	87,80	+5.244,5
Umlaufvermögen	19.938,6	13,08	17.647,5	12,18	+2.291,1
Rechnungsabgrenzungsposten	31,4	0,02	32,7	0,02	-1,3
Gesamtvermögen	152.487,4	100,00	144.953,1	100,00	+7.534,3
Fremdmittel	103.247,1		99.753,2		+3.493,9
Reinvermögen am Jahresende	49.240,3		45.199,9		
Reinvermögen am Jahresanfang	45.199,9		42.814,3		
Vermögenszuwachs	4.040,4	+8,94	2.385,6	+ 5,57	

Der Anstieg des Anlagevermögens i. H. v. 5.244,5 T€ resultiert aus dem Saldo der Zugänge i. H. v. 7.977,1 T€ und den Abgängen bzw. Abschreibungen i. H. v. 2.732,6 T€. Von den Zugängen entfielen 3.869,6 T€ auf Neubauprojekte sowie 4.107,5 T€ auf Sanierungsmaßnahmen und sonstige Aktivierungen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.291,1 T€. Im Wesentlichen ist dieses auf den Anstieg des Bestandes an liquiden Mitteln zurückzuführen (+2.060,2 T€).

Kapitalstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur des Unternehmens in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2009:

	2010		2009		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	49.240,3	32,29	45.199,9	31,18	+4.040,4
Rückstellungen	7.284,7	4,78	6.831,3	4,71	+453,4
Verbindlichkeiten	95.526,2	62,64	92.482,2	63,80	+3.044,0
Rechnungs- abgrenzungsposten	436,2	0,29	439,7	0,31	-3,5
Gesamtkapital	152.487,4	100,00	144.953,1	100,00	+7.534,3

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist um +8,9% gestiegen (2009=+5,6%), was im Wesentlichen auf ein verbessertes Jahresergebnis (+47,5%) zurückzuführen ist. Die Geschäftsguthaben erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 8,6%. Die Eigenkapitalquote lag somit am Bilanzstichtag bei 32,3% (2009=31,2%).

Die Veränderung des Fremdkapital zzgl. des Rechnungsabgrenzungsposten blieb sowohl betragsmäßig als auch prozentual hinter der Entwicklung des Eigenkapitals zurück. Zusätzliche Mittel in Höhe von rd. 3,5 Mio. € sorgten für einen Anstieg von +3,5% (2009 = +5,8%). Durch Aufnahme neuer Kredite erhöhte Darlehensverbindlichkeiten (+1,1 Mio.€) sowie der weitere Zufluss von Spareinlagen (+1,3 Mio.€) waren im Wesentlichen für diesen Anstieg verantwortlich.

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

	2010	2009	Veränderung
Rückstellungen	7.284,7	6.831,3	+453,3
Darlehensverbindlichkeiten	43.756,5	42.689,4	+1.067,1
Spareinlagen	43.978,0	42.678,4	+1.299,6
Erhaltene Anzahlungen	6.101,3	5.934,9	+166,4
Sonstige Verbindlichkeiten	1.690,4	1.179,5	+510,9
Rechnungsabgrenzungsposten	436,2	439,7	-3,5
	103.247,1	99.753,2	+3.493,9

(Angaben in T€)

3. NACHTRAGSBERICHT

Der Spareinlagenbestand hat sich im ersten Quartal 2011, im Vergleich zum Jahresendwert 2010, nicht wesentlich verändert. Zum Stichtag 06.04.2011 waren rd. 44,0 Mio. € auf den Sparkonten unserer Mitglieder gebucht.

Weitere Vorgänge nach dem 31.12.2010, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich beeinflussen, sind nicht eingetreten.

4. RISIKOBERICHT

Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die europäische Schuldenkrise hatte keine negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft. Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Genossenschaft ist nur dann mit negativen Auswirkungen zu rechnen, wenn es zu einem spürbaren Abflauen der Wohnungsnachfrage in Göttingen kommt – dies ist jedoch aus heutiger Sicht unwahrscheinlich.

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage wird die Genossenschaft auch zukünftig allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Das eigene Zahlungsvermögen ist abhängig von einem hohen Vermietungsstand und dem Zahlungsverhalten der Wohnungsinhaber. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei nahezu 100 %. Uneinbringliche Forderungen wurden im Berichtsjahr in der Größenordnung von rd. 26 T€ abgeschrieben. Der Mietrückstand zum 31.12.2010 belief sich auf rd. 38 T€ und ist damit im Vergleich zum Jahresende 2009 um rd. 14 T€ gefallen.

Der Leerstand von Wohnungen wird auch zukünftig nur geringfügig und wenn, dann nur von kurzer Dauer sein. Wegen der Einführung des Abiturs nach 12 Schuljahren im Jahr 2011, dem sog. Doppeljahrgang, ist mit einem Anziehen der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Der Mehrbedarf an Studienplätzen wird in Göttingen ab dem Wintersemester 2011/12 unter Schaffung von 1.000 zusätzlichen Studiermöglichkeiten aufgefangen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Göttingen steht in enger Wechselbeziehung mit der Studierendenentwicklung. Wächst die Universität, dann steigt durch den vermehrten Zuzug bildungswilliger junger Menschen die Einwohnerzahl. Schrumpft die Universität, so verhält es sich umgekehrt. Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen versorgt ca. 1.100 studentische Haushalte mit Wohnraum. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Universität besitzt die Genossenschaft große Wohnungsbestände; andere liegen überwiegend in attraktiven Stadtteilen und zählen eher zu den preiswerten Beständen.

Obwohl der Leitzins der europäischen Zentralbank derzeit niedrig ist, sehen wir nur ein geringes Zinsänderungsrisiko am Kapitalmarkt. Die Prolongation von Darlehen bei auslaufender Zinsbindungsfrist ist jederzeit gegeben. Größere Prolongationen stehen erst im Jahr 2015 an. Wegen der hohen Sicherheit der von Mitgliedern bei uns angelegten Spareinlagen ist auch der Abfluss größerer Geldbeträge als gering anzusehen. Im laufenden Jahr verzeichnen wir leichte Zuflüsse, so dass die Genossenschaft über eine gute Liquidität verfügt.

Mieterhöhungsspielräume sind noch begrenzt vorhanden. Selbst das dauerhaft hohe Niveau im Instandhaltungs- und Sanierungsbereich, bedingt durch die hohen Anforderungen an eine energetische Sanierung, kann die Genossenschaft leisten.

Die Chancen der zukünftigen 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 2011 und 2012 sind Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten, nicht zu erwarten; weitere Risiken mit negativem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 keine nennenswerten Auswirkungen auf die Liquidität der Genossenschaft.

Mietpreisrisiken im Bestand bestehen aktuell nicht, da nicht mit sinkenden Mietpreisen gerechnet wird. Im Gegenteil, wir sehen noch begrenzte Mieterhöhungsspielräume. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuschüssen des Kerngeschäftes erbracht werden. Das Unternehmen besitzt umfangreiche Beleihungsreserven, Darlehensaufnahmen sind 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 2010 lediglich 0,10 %.

5. PROGNOSEBERICHT

Der Wohnungsmarkt in Göttingen und Rosdorf tendiert zurzeit zu einem Vermietermarkt. Mit einer Änderung dieser Situation wird in den nächsten vier Jahren nicht gerechnet.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig Neubauten in guten Lagen erstellen. Das aktuelle Bauvorhaben, das Projekt am Windausweg mit 67 Wohneinheiten, wird dieses Jahr fertig gestellt werden. Obwohl erst der Rohbau erstellt wurde, sind rund 90% der Wohneinheiten vermietet. Zukünftig werden auch Wohnformen angestrebt, die ein gemeinschaftliches Wohnen der Mitglieder fördern, begleitet durch einen Hausmeisterservice und weitere Dienstleistungen.

Die Genossenschaft besitzt noch zwei unbebaute Grundstücke am Hamberg in Rosdorf sowie Bauerwartungsland in Geismar am Helmsgrund und in der Elsternbreite. Die energetische Sanierung der Bestände erfolgt fortlaufend. Die Wohnungsbestände auf dem Hagenberg, Fliederweg und Birkenweg werden im Jahr 2014 vollständig saniert sein. Bestände in der Südstadt, Elbinger Straße 25 – 33 sowie Tilsiter Straße 2 – 22 und Allensteiner Weg 1 – 7 werden Ende dieses Jahres energetisch saniert sein. Das Laubenganghaus Allensteiner Weg 2, 4, 6 mit 70 Wohneinheiten wird nächstes Jahr folgen.

Den berechtigten Wünschen unserer Mitglieder und den Anforderungen des Marktes werden wir gerecht werden. Wir werden auch zukünftig unsere Wohnungsbestände bedarfsgerecht gestalten. Die Qualität der Bestände wird sich fortlaufend verbessern. Nachfragegerechte Wohnungstypen besitzen eine geringere Fluktuation und unterliegen einem geringeren Verschleiß.

Wir erwarten für das Jahr 2011 eine Gesamtleistung von rd. 25 Mio. € sowie in 2012 von ca. 25,4 Mio. €. Die Jahresüberschüsse dieser beiden Jahre werden sich nach vorsichtiger Schätzung jeweils bei ca. 2,5 Mio. € bewegen. Der Planwert für die liquiden Mittel zum Jahresende 2012 liegt bei ca. 6,9 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, 07.04.2011

Der Vorstand

Schreiber Przibilla Scherrer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31.12.2010

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		9.328,00	6.596,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.218.691,39		113.371.830,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.087.352,72		8.289.240,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.969.831,25		4.323.876,61
Technische Anlagen und Maschinen	509,00		679,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.549,00		301.360,00
Anlagen im Bau	5.815.682,97		576.105,49
Bauvorbereitungskosten	67.181,58		401.982,93
geleistete Anzahlungen	0,00	132.506.797,91	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		0,00
sonstige Finanzanlagen	1.240,00	1.240,00	1.240,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.736.347,52		5.474.174,59
andere Vorräte	175.046,71	5.911.394,23	174.665,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.312,61		89.130,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
sonstige Vermögensgegenstände	371.691,43	464.004,04	406.522,51
Wertpapiere		12.340.452,65	10.214.626,99
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.222.709,66		1.288.362,55
Bausparguthaben	0,00	1.222.709,66	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	4.406,00		6.358,62
andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.036,44	31.442,44	26.349,97
Aktive latente Steuern		0,00	0,00
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Bilanzsumme		152.487.368,93	144.953.103,07

(alle Angaben in €)

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der verbleibenden Mitglieder	11.032.457,31		9.995.406,36
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	325.699,20		467.123,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.800,00	11.370.956,51	4.506,57
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: (937,99)			(1.910,33)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	14.300.000,00		13.900.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (400.000,00)			(300.000,00)
davon 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)
davon für das Geschäftsjahr entnommen: (0,00)			(0,00)
andere Ergebnisrücklagen	12.424.545,52	34.646.905,50	12.426.825,52
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: (0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (0,00)			(1.674.383,82)
davon für das Geschäftsjahr entnommen: (2.280,00)			(3.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.619.998,72		2.455.064,58
Gewinnvortrag	120,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-400.000,00		-1.974.383,82
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	2.280,00	3.222.398,72	3.000,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.550.789,00		5.011.018,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
sonstige Rückstellungen	1.733.960,11	7.284.749,11	1.820.296,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.353.448,83		25.262.705,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.403.010,17		17.426.709,45
Spareinlagen	43.978.015,21		42.678.378,00
erhaltene Anzahlungen	6.101.344,49		5.934.922,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.303,47		7.055,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.280.066,17		728.121,63
sonstige Verbindlichkeiten	398.980,97	95.526.169,31	444.314,70
davon aus Steuern: (205.716,85)			(245.967,86)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (24.250,82)			(31.053,33)
Rechnungsabgrenzungsposten		436.189,78	439.678,19
Passive latente Steuern		0,00	0,00
Bilanzsumme		152.487.368,93	144.953.103,07

(alle Angaben in €)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 – 31.12.2010

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse:			
aus der Hausbewirtschaftung	23.869.171,46		23.850.135,13
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.443,78	23.873.615,24	4.368,33
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		262.172,93	-264.839,17
andere aktivierte Eigenleistungen		260.127,55	201.840,75
sonstige betriebliche Erträge		393.670,56	786.047,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.972.812,44		11.673.122,28
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	10.972.812,44	0,00
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.282.823,76		2.329.518,20
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.077.801,09	3.360.624,85	1.689.421,18
davon für Altersversorgung: (642.184,89)			(1.228.576,61)
Abschreibungen:			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.731.040,39		2.251.923,43
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten.	0,00	2.731.040,39	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen		641.351,14	601.579,86
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	49,60		49,60
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	567.918,79	567.968,39	332.821,15
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	78.412,12		17.280,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.144.522,62	3.222.934,74	3.123.216,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.428.791,11	3.224.362,22
außerordentliche Erträge	2.185,04		0,00
außerordentliche Aufwendungen	13.547,99		0,00
außerordentliches Ergebnis		-11.362,95	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7,84	0,00
sonstige Steuern		797.421,60	769.297,64
Jahresüberschuss		3.619.998,72	2.455.064,58
Gewinnvortrag		120,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		2.280,00	3.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		400.000,00	1.974.383,82
Bilanzgewinn		3.222.398,72	483.680,76

(alle Angaben in €)

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorgaben der Formblätterverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs.2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Im Vorgriff auf zu erwartende Wertkorrekturen bei den Pensions- und Jubiläumsrückstellungen erfolgte bei diesen Positionen bereits im Jahr 2009 eine Anpassung im Rahmen der handelsrechtlichen Möglichkeiten. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgte nicht. Folgende Posten sind deshalb nicht vergleichbar:

- sonstige Rückstellungen
- Personalaufwand
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte – von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der linearen Abschreibung und einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 2-5 Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohngebäude 80 Jahre zu Grunde gelegt. Bei Vollmodernisierung eines Gebäudes wird – zum Zwecke der Berechnung der Abschreibung – eine Nutzungsdauer von 50 Jahren veranschlagt. Geschäfts- und andere Bauten werden über einen Zeitraum von bis zu 33 Jahren, Außenanlagen über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren abgeschrieben. Bei allen übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens erfolgt die Abschreibung in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen, d. h. über einen Zeitraum von 3 – 20 Jahren. Die Aufwendungen für bewegliche, selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 410,— € netto werden im Jahr der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend gemacht.

Soweit Herstellungskosten vorliegen, beinhalten sie sowohl Fremd- als auch Eigenleistungen. Zu den Eigenleistungen gehören die Architekten- und Baubetreuungskosten. Vom Aktivierungswahlrecht hinsichtlich der Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie angemessener Kosten für soziale Leistungen und betrieblicher Altersversorgung wurde Gebrauch gemacht. Fremdkapitalzinsen dagegen wurden, soweit sie anfielen, bei der Aktivierung nicht berücksichtigt.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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.

Gemäß § 246 Abs.2 Satz 2 HGB wurden Wertpapiere, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen wurden und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersteilzeitverpflichtungen dienen, mit in diesem Zusammenhang erforderlichen Rückstellungen verrechnet. Anschaffungskosten und Kurswert der Wertpapiere betragen am Bilanzstichtag jeweils 141 T€. Zinserträge, die mit Aufwendungen zu verrechnen wären, fielen nicht an. Ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ergab sich nicht.

Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist u. a. ein Unterschiedsbetrag zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit ausgewiesen. Dieser wird in Abhängigkeit von der Zinsbindungsfrist des entsprechenden Darlehens aufgelöst.

Vom Wahlrecht, gemäß § 274 Abs.1 Satz 2 HGB, Steuerentlastungsansprüche aus sich in späteren Jahren ausgleichende Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz als aktive latente Steuern auszuweisen, wurde kein Gebrauch gemacht.

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

Die Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten, unter Anwendung des modifizierten Teilwertverfahren, ermittelt. Grundlage für die Berechnung zum 31.12.2010 waren die Richttafeln 2005G von Heubeck. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5% angesetzt. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,15% zum 31.12.2010 zu Grunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch für Rückstellungen auf Grund von Altersteilzeitvereinbarungen und für Jubiläen. Im Vorjahr gebildete Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, gemäß § 249 Abs.1 Satz 3 HGB alter Fassung, wurden teilweise beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibun- gen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
Immaterielle Vermögens- gegenstände								
entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	135.530,55	6.069,00	16.837,16	0,00	0,00	115.434,39	9.328,00	3.337,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	159.626.400,29	1.920.448,34	0,00	1.957.127,16	0,00	48.285.284,40	115.218.691,39	2.030.714,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.292.434,01	25.610,26	18.576,43	13.582,03	0,00	3.225.697,15	8.087.352,72	241.080,26
Grundstücke ohne Bauten	4.539.017,20	0,00	0,00	-991.289,59	0,00	577.896,36	2.969.831,25	362.755,77
Technische Anlagen und Maschinen	83.424,31	0,00	6.278,81	0,00	0,00	76.636,50	509,00	170,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.451.196,47	140.808,11	63.815,28	0,00	0,00	1.180.640,30	347.549,00	92.982,86
Anlagen im Bau	576.105,49	5.879.096,21	0,00	-639.518,73	0,00	0,00	5.815.682,97	0,00
Bauvorbereitungskosten	401.982,93	5.099,52	0,00	-339.900,87	0,00	0,00	67.181,58	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	177.970.560,70	7.971.062,44	88.670,52	0,00	0,00	53.346.154,71	132.506.797,91	2.727.703,39
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	178.107.331,25	7.977.131,44	105.507,68	0,00	0,00	53.461.589,10	132.517.365,91	2.731.040,39

(alle Angaben in €)

Die Zugänge und Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen im Wesentlichen das Sanierungsprojekt „Elbinger und Tilsiter Straße/ Allensteiner Weg“ mit Anschaffungskosten in Höhe von rd. 1,5 Mio.€ sowie die Maßnahme „Liebrechtstraße 4-5“ mit Investitionen in Höhe von rd. 1,2 Mio €. In die Häuser „Fliederweg 19-23“ wurden rd. 0,8 Mio. € investiert.

Bei den Grundstücken ohne Bauten wurden für die Flurstücke „Helmsgrund“ und „Elsternbreite“ außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 362.755,77 € wegen voraussichtlicher dauernder Wertminderung vorgenommen.

Der Buchwert der Position Anlagen im Bau beinhaltet Grundstücks- und Baukosten für das Neubauvorhaben „Windausweg“ in Höhe von rd. 5,0 Mio.€ sowie die Investitionen für das Sanierungsprojekt „Weender Landstraße 89-97“ in Höhe von 0,6 Mio. €.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 5.736.347,52 (Vorjahr € 5.474.174,59) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden wie folgt:

Forderungen	2010 Gesamt	davon: > 1 Jahr	2009 Gesamt	davon: > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	92.312,61	6.401,47	89.130,97	12.727,77
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	371.691,43	0,00	406.522,51	1.600,00
Gesamtbetrag	464.004,04	6.401,47	495.653,48	14.327,77

(alle Angaben in €)

Die ‚sonstigen Vermögensgegenstände‘ enthalten Beträge in Höhe von € 318.387,17, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen (Vorjahr € 251.447,72).

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand 01.01.10	davon: Erstanwen- dung BilMoG	Zuführung	Aufzinsung	Verbrauch	Auflösung	Vermögens- verrechnung nach § 246 HGB	Bestand 31.12.10
Pensionsrückstellungen	5.011.018,00	0,00	613.800,85	249.761,69	-302.805,29	-20.986,25	0,00	5.550.789,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen für:								
Prüfungskosten	51.385,00	0,00	48.925,00	0,00	-49.667,03	-1.717,97	0,00	48.925,00
Jahresabschlusskosten	23.200,00	0,00	26.900,00	0,00	-22.604,45	-595,55	0,00	26.900,00
Urlaubsansprüche/ Arbeitszeitguthaben	69.792,73	0,00	91.154,57	0,00	-69.792,73	0,00	0,00	91.154,57
Altersteilzeit	208.029,98	13.547,99	75.450,64	7.808,89	-52.160,16	0,00	-140.717,00	98.412,35
Jubiläumzahlungen	14.796,00	0,00	5.222,00	762,00	0,00	-462,00	0,00	20.318,00
unterlassene Instandhaltung	1.237.602,64	0,00	409.863,38	0,00	-440.293,63	-9.786,40	0,00	1.197.385,99
Kosten der Haus- bewirtschaftung	199.000,00	0,00	140.000,00	0,00	-130.000,00	0,00	0,00	209.000,00
sonstige Verwaltungs- kosten	27.853,20	-2.185,04	34.900,91	360,09	-20.700,21	-549,79	0,00	41.864,20
sonstige Rückstellungen	1.831.659,55	11.362,95	832.416,50	8.930,98	-785.218,21	-13.111,71	-140.717,00	1.733.960,11

(alle Angaben in €)

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Altersteilzeit ergab sich ein Aufstockungsbetrag in Höhe von 13.547,99 €, der zu Lasten der außerordentlichen Aufwendungen der Rückstellung zugeführt wurde. Die Neubewertung der Rückstellung für Archivierungskosten ergab einen Auflösungsbetrag in Höhe von 2.185,04 €. Dieser wurde als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zum 31.12.2010 enthält einen Betrag in Höhe von 787.522,61 €. Dieser Posten soll bestimmungsgemäß in zukünftigen Geschäftsjahren für Balkon- und Flachdachsanierungsmaßnahmen verwandt werden. Es handelt sich dabei um den noch nicht verbrauchten Teil eines Gesamtbetrages in Höhe von 964.000,00 €, der bereits im Vorjahr Bestandteil der Rückstellung war. Im Rahmen der Vermögensverrechnung nach § 246 HGB wurden Geldmarktfondsanteile, die zur insolvenzsicheren Absicherung von erworbenen Altersteilzeitguthaben dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen wurden, mit der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet. Die Anschaffungskosten dieser Wertpapiere betragen 140.717,00 €. Dieses war gleichzeitig auch der aktuelle Rücknahmewert der Fondsanteile zum Bewertungsstichtag 31.12.2010.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeiten	Jahr	Insgesamt	Davon		
			Restlaufzeit		
			bis zu 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **)	2010	27.353.448,83	3.590.753,96	6.445.921,14	17.316.773,73
	2009	25.262.705,72	1.400.066,34	6.086.212,26	17.776.427,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2010	16.403.010,17	1.114.674,12	4.127.158,53	11.161.177,52
	2009	17.426.709,45	1.055.205,06	4.182.417,03	12.189.087,36
Spareinlagen *)	2010	43.978.015,21	24.167.706,25	19.808.055,69	2.253,27
	2009	42.678.378,00	23.020.035,68	19.655.092,85	3.249,47
Erhaltene Anzahlungen	2010	6.101.344,49	6.101.344,49	0,00	0,00
	2009	5.934.922,42	5.934.922,42	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2010	11.303,47	11.303,47	0,00	0,00
	2009	7.055,28	7.055,28	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2010	1.280.066,17	1.249.521,56	30.544,61	0,00
	2009	728.121,63	695.953,61	32.168,02	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2010	398.980,97	341.745,18	57.235,79	0,00
	2009	444.314,70	374.794,69	69.520,01	0,00
Gesamtbetrag	2010	95.526.169,31	36.577.049,03	30.468.915,76	28.480.204,52
	2009	92.482.207,20	32.488.033,08	30.025.410,17	29.968.763,95

(alle Angaben in €)

*) Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten: 9.369.936,48 €

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist/-sperrfrist von mehr als 3 Monaten: 34.608.078,73 €

**) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten der Anlage von Vermögen dienende

Spareinlagen von juristischen Personen in Höhe von insgesamt 2.021.284,72 €. Die Kündigungsfrist dieser Einlagen beträgt 3 Monate. Für einen Teilbetrag von 1.011.700,00 € wurde eine zusätzliche Kündigungssperrfrist von 9 Monaten vereinbart.

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Sicherheiten gestellt:

Art der Verbindlichkeit		Verbindlichkeit insgesamt	davon gesichert:	gesichert durch:	
				Grundschulden	Hypotheken
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2010	27.353.448,83	25.332.164,11	23.564.154,50	1.768.009,61
			davon verbrieft:	1.611.584,66	1.212.563,24
	2009	25.262.705,72	25.262.705,72	23.418.532,42	1.844.173,30
			davon verbrieft:	1.743.564,29	1.257.537,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2010	16.403.010,17	15.866.234,27	14.364.852,45	1.501.381,82
			davon verbrieft:	10.476.278,73	1.351.184,44
	2009	17.426.709,45	16.860.614,85	15.122.106,00	1.738.508,85
			davon verbrieft:	11.081.120,40	1.576.612,66

(alle Angaben in €)

Die Position ‚Passive Rechnungsabgrenzungsposten‘ beinhaltet Zuschussmittel des Landes Niedersachsen in Höhe von 370.500,00 €, die planmäßig über eine Restlaufzeit von rd. 24 Jahren aufgelöst werden.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 5.573.707,54 € (Vorjahr 5.823.356,40 €) abgerechnete Nebenkosten.

In der Position ‚sonstige betriebliche Erträge‘ finden sich periodenfremde Erträge in Höhe von € 45.271,25 (Vorjahr € 429.458,68). Es handelt sich dabei hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Andere wesentliche aperiodische Erträge und Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.

Die ‚Aufwendungen für Hausbewirtschaftung‘ enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.225.875,32 € (Vorjahr 7.264.823,68 €).

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Pensions-, Jubiläums- und Altersteilzeitverpflichtungen wurden, soweit sie die Zuführung zu den jeweiligen Rückstellungspositionen betreffen, abweichend vom Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.

Unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 362.755,77 € enthalten.

Die ‚Zinsen und ähnliche Aufwendungen‘ enthalten erstmalig Beträge aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von 258.692,67 €. Eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist somit nicht gegeben.

Das ‚außerordentliche Ergebnis‘ in Höhe von -11.362,95 € resultiert aus der Anpassung der ‚sonstigen Rückstellungen‘ an die Vorgaben des BilMoG.

E. Auswirkung der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat gegenüber der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 zu folgenden Abweichungen geführt:

	Veränderung
sonstige Rückstellungen:	+11.362,95 €
Eine daraus resultierende Beeinflussung der Ertragslage zeigt sich im außerordentlichen Ergebnis.	

F. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse aus Garantiezusagen:

Einlagensicherungsfond des GdW:	274.336,70 €
---------------------------------	--------------

Sicherheiten für diese Garantie wurden nicht gestellt. Das Risiko einer Inanspruchnahme besteht nur für den Fall, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus dieser Spareinrichtung nicht mehr erfüllen kann und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eine Unterstützung zu Lasten des Sicherungsfonds beschließt.

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

Weitere finanzielle Verbindlichkeiten zum 31.12.2010 aus laufenden oder in Planung befindlichen Bauvorhaben:

Neubauprojekt Windausweg:	2.442,2 T €
Sanierung Weender Landstraße 89-97	2.812,8 T €
Sanierung Elbinger-/Tilsiter Straße/Allensteinerweg	94,3 T €

Weitere finanzielle vertragliche Verpflichtungen:

Geschäftsjahr	2011	2012	2013	2014	2015
Bereich	T€	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	620,8	309,4	303,0	65,5	54,8
sonstige betriebliche Aufwendungen	38,7				

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte	
	Vollzeit	Teilzeit
Kfm.Mitarbeiter (einschl. 2 hauptamtl. Vorstandsmitglieder)	18	2
Techn.Mitarbeiter(einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	7	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte	25	2
	50	6

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Die Entwicklung der Mitgliederzahl stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl der Mitglieder
Bestand 31.12.2009	10.854
Zugang	479
Abgang	507
Bestand 31.12.2010	10.826

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 1.037.050,95 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: 8.660.800,00 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um: -22.400,00 €

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes 2.536,42 €

Mitglieder des Aufsichtsrates 0,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19

30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes:

Dipl. Kfm. Henning Schreiber – Geschäftsführer

Michael Przibilla – Bankkaufmann

Dipl. Ing. Carlo Scherrer – Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Uwe Jahrmann – Richter i.R. (Vorsitzender)

Bendine Röwer-Schulte – Diplom Kffr. (stellv. Vorsitzende)

Rüdiger Otto – Jurist

Claus Reinke – Rentner

Petra Thiemann – kfm. Angestellte

Dr.Martin Bruse – Physiker

Katja Töpfer – Grafikerin

Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Das Geschäftsjahr 2010 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von:	3.619.998,72 €
zzgl. Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2009:	120,00 €
zzgl. Entnahmen 2010 aus der Rücklage für soziale Zwecke:	2.280,00 €
abzgl. Vorwegzuweisung in die ‚Gesetzliche Rücklage‘	-400.000,00 €
abzgl. Vorwegzuweisung in die ‚andere Ergebnisrücklagen‘	0,00 €
ergibt einen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2010	3.222.398,72 €
Folgende Gewinnverwendung wird vorgeschlagen:	
Zuweisung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00 €
Zuweisung in die freie Rücklage	2.723.188,36 €
Zuweisung in die Rücklage für soziale Zwecke	0,00 €
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5% auf das am 01.01.2010 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 9.984.206,36 €.	499.210,36 €
	3.222.398,72 €

Göttingen, den 11. März 2011

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Der Vorstand

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 31.12.2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen 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 Lageberichts. 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 in 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 27.04.2011

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat überwacht und beratend begleitet. An allen Entscheidungen, die für die Genossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, war der Aufsichtsrat beteiligt. Hierzu wurde er durch den Vorstand mündlich und schriftlich regelmäßig, umfassend und zeitnah über alle wesentlichen Fakten der geschäftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft informiert. Vierteljährlich wurde dem Aufsichtsrat die aktuelle Ertragssituation einschließlich Risikolage und Risikomanagement mittels aller erforderlichen Daten schriftlich dargelegt. Darüber hinaus informierte der Vorstand über seine weitere Unternehmensplanung.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 acht Aufsichtsratssitzungen sowie sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt. Außerdem fanden zahlreiche Einzelgespräche zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und Mitgliedern des Vorstandes statt. Aufsichtsratsmitglieder nahmen regelmäßig an den Haussprecherversammlungen, die sich als ständige Einrichtung bewährt haben, teil und konnten dabei direkte Eindrücke von der Wohnsituation unserer Mitglieder gewinnen.

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.

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.

Über beide Entscheidungen des Aufsichtsrates ist bereits im vergangenen Jahr berichtet worden. Beide Bestellungen erfolgten satzungsgemäß für die Dauer von fünf Jahren.

Von den Ausschüssen des Aufsichtsrates ist zu berichten:

Der Wohnungs- und Bauausschuss, dem die Herren Rüdiger Otto und Dr. Martin Bruse sowie Frau Katja Töpfer angehören, besichtigte auch im Jahr 2010 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 das Neubauprojekt im Windausweg, wobei die Umsetzung der Planung und die Durchführung der Baumaßnahmen in den verschiedenen Bauabschnitten im Mittelpunkt standen und entsprechende Baubesichtigungen durchgeführt wurden.

Der Prüfungsausschuss, bestehend aus Herrn Claus Reinke, Frau Bendine Röwer-Schulte und Frau Petra Thiemann, hat im Berichtsjahr 2010 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 2010 sowie die Budgetplanungen für 2011 diskutiert.

Der Bericht über die im Rahmen der Innenrevision durchgeführten Prüfungen von der Wirtschaftsprüferin, 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 außer einigen Verbesserungsvorschlägen keine Beanstandungen ergeben.

Die zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der Genossenschaft nach § 53 Abs. 1 GenG vorgeschriebene Prüfung i. V. mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 und des Lageberichts gemäß § 53 Abs. 2 GenG i. V. m. § 340k HGB ist durch den vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., durchgeführt worden.

Am 02.05.2011 stellte der Verbandsprüfer, Herr Günther, in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand die Ergebnisse der Prüfung vor. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Von dem Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis.

Für den Prüfungsausschuss ergaben sich nach dessen eigenen Prüfungen des Jahresabschlusses, des Lageberichts sowie des Berichts des Vorstandes unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2010 keine Einwendungen. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dargestellt.

Aus diesem Grunde hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31.12.2010 gebilligt.

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

Der Aufsichtsrat schlägt deshalb der ordentlichen Vertreterversammlung vor, nach Aussprache zum Lagebericht des Vorstandes und zum Bericht des Aufsichtsrates

1. über die Verwendung des Bilanzgewinnes,
 2. über die Entlastung des Vorstandes,
 3. über die Entlastung des Aufsichtsrates,
- zu beschließen und
4. den Jahresabschluss 2010 festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt 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. Aus Sicht des Aufsichtsrates hat ihr kompetenter Einsatz maßgeblich zur Zufriedenheit der Mitglieder und dem wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen.

Göttingen, im Mai 2011

Der Aufsichtsrat
Jahrmann (Vorsitzender)