Geschäftsbericht

2021

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

seit
18
91
WG wohnen+sparen

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

01. Januar – 31. Dezember 2021

Geschäftsstelle:	Oesterleystraße 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:	€ 1.000,--

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.

Inhaltsverzeichnis

Das Unternehmen

Vorwort ... 06
Organe der Genossenschaft ... 08 – 09
Wohngebiete der Genossenschaft in Göttingen und Rosdorf ... 10 – 11
Fotodokumentation ... 12 – 19

Lagebericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf ... 22
2. Wirtschaftsbericht ... 27 – 32
2.1. Vermögenslage ... 27
2.2. Finanzlage ... 28
2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren ... 30
2.4. Ertragslage ... 30
3. Risiko- und Chancenbericht ... 33 – 35
3.1. Grundlagen ... 33
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung ... 34
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung ... 35
4. Prognosebericht ... 36 – 37

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

Bilanz ... 40 – 41
Gewinn- und Verlustrechnung ... 42
Anhang ... 43 – 53
Gewinnverwendungsvorschlag ... 53
Bericht des Aufsichtsrats ... 54 – 55
Bestätigungsvermerk ... 56 – 58

Vorwort

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, gegründet am 08. Juni 1891 als Göttinger Spar- und Bauverein, war auch im Geschäftsjahr 2021 ein Garant für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Mit diesen Adjektiven, welche im Übrigen auch den in der Satzung niedergelegten Zweck und Gegenstand der Genossenschaft beschreiben, sind die Leitlinien unserer täglichen Arbeit maßgeblich definiert. Das „gut" steht für unseren Einsatz, den Wohnungsbestand durch zeitgemäßen Neubau zu erweitern, sowie für das Bestreben, auch den vorhandenen Wohnraum kontinuierlich zu modernisieren und attraktiver zu gestalten. „Sicher" bedeutet, dass ein dauerhafter Verbleib unserer Mitglieder in der von ihnen genutzten Wohnung möglich ist und dass sich im Bedarfsfall die Genossenschaft um kleinere oder größere Probleme rund um das Wohnen kümmert. Der Begriff „sozial verantwortbar" beschreibt unsere Bemühungen, bei der Festsetzung von Nutzungsgebühren nicht renditeorientiert vorzugehen, sondern Anpassungen stets angemessen und mit Augenmaß durchzuführen sowie ggf. gemeinsam mit Betroffenen nach individuellen Lösungen zu suchen.

Und dass das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft nach wie vor aktuell ist, zeigen die erneut hohen Mitgliederzugänge im abgelaufenen Geschäftsjahr. Im Jahr 2021 wurden 833 Personen Mitglied der Genossenschaft, größtenteils auf der Suche nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum. Diese Nachfrage wird sich in Anbetracht der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung voraussichtlich noch verstärken. In den Blickpunkt gerät dabei immer mehr die sogenannte „2. Miete", die Betriebskosten.

Explodierende Preise für Energie und ein daraus resultierender Anstieg der Lebenshaltungskosten dürften für viele Haushalte zum finanziellen Problem werden. Schon heute absehbar ist ein Preisanstieg bei Gas und Strom für die Jahre 2022 und 2023 in einem bisher nie gekannten Maß. Die Erkenntnis aus dieser Entwicklung ist, dass die Genossenschaft die energetische Sanierung ihres Gebäudebestandes noch intensiver vorantreiben muss. Dieser Weg ist im Übrigen alternativlos, wie die im Jahr 2021 erfolgte Änderung des Klimaschutzgesetzes aufzeigt mit einer Anhebung energetischer Baustandards und der Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Dem gesellschaftlich propagierten Weg hin zur Klimaneutralität wird sich die Wohnungsgenossenschaft nicht entziehen können, gleichwohl es ein schwieriger Weg werden wird vor dem Hintergrund rasant ansteigender Baukosten und einem Fachkräftemangel im Bauhandwerk. Um diesen Kraftakt zu meistern, ist es unumgänglich, dass die öffentliche Hand flankierend eine entsprechende Förderkulisse bereitstellt, um die Wohnungswirtschaft bei ihrer Aufgabe zu unterstützen. Nachhaltigkeit wird das Thema der kommenden Jahre sein. Beginnend in 2022 wird deshalb die Wohnungsgenossenschaft in einem ersten Schritt, zusammen mit Fachleuten, eine CO_2-Bilanz aufstellen, um zukünftig auf dieser Grundlage Entscheidungen über weitere Sanierungsschritte treffen zu können.

Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt durch eine hohe Investitionstätigkeit. Rd. 24,6 Mio. € flossen in Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, ca. 3 Mio. € mehr als im Vorjahr. Das bedeutendste Ereignis war dabei zweifelsohne die Fertigstellung der 81 Wohnungen im ‚Nikolausberger Weg'. Sämtliche Wohnungen konnten aufgrund reger Nachfrage zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von 10,90 € je m² zeitnah vermietet werden. Das zweite Neubauprojekt, die Errichtung von 21 Wohnungen in der ‚Godehardstraße', konnte nach der Unterbrechung durch eine erforderliche Kampfmittelbeseitigung im Jahr 2021 fortgeführt werden. Bei den dort entstehenden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum mit einer Nutzungsgebühr von 6,10 € je m² Wohnfläche. Die Fertigstellung bzw. Erstvermietung ist für den 01.10.2022 geplant.

Bei den Investitionen im Bereich der Bestandsbauten ragte das Projekt der Sanierung von 24 Wohnungen im ‚Stegemühlenweg 78' heraus. Durch ein vergleichsweise umfangreiches Maßnahmenpaket und den Anbau eines Aufzuges wurde die Attraktivität dieses Hauses mit überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen nachhaltig verbessert. Speziell ältere Personen mit begrenztem finanziellem Spielraum finden hier zukünftig ein bezahlbares Angebot, wo sie, aufgrund der barrierearmen Ausgestaltung des Gebäudes, auch bei eingeschränkter Mobilität verbleiben können.

Ein weiterer satzungsmäßiger Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder durch eine Spareinrichtung. Durch das weiterhin niedrige Zinsniveau an den Geld- und Kapitalmärkten verfügt die Genossenschaft z. Zt. über eine ausreichende Liquidität. Bedingt durch eine weitere Anpassung der Zinssätze an das Marktniveau und eine Einschränkung der im Angebot befindlichen Sparprodukte erhöhte sich der Spareinlagenbestand nur moderat um rd. 0,9 Mio. €. Ob die Niedrigzinsphase weiterhin Bestand haben wird, bleibt abzuwarten. Inflationäre Tendenzen der letzten Monate könnten Vorboten einer Zinswende sein, weshalb es zukünftig gilt, sehr sorgfältig die Marktentwicklung zu beobachten.

Die Corona-Pandemie beeinflusste die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch im Jahr 2021. Unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Infektionsschutzmaßnahmen und zum Schutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blieb der Zutritt zu unserem Verwaltungsgebäude weiterhin reglementiert. Kundengespräche nach telefonischer Terminabstimmung haben sich in der Praxis bewährt und zu einer beiderseitigen Zufriedenheit geführt. Durch eine konsequente Anwendung und Beachtung von Infektionsschutzmaßnahmen war die Genossenschaft bislang immer handlungsfähig. Zunächst wurden strategisch wichtige Arbeitsprozesse identifiziert und potenzielle Stellvertretungen für den Fall einer Erkrankung benannt. Für Beschäftigte, die mit diesen wichtigen Arbeitsprozessen betraut waren, wurden Homeoffice-Arbeitsplätze eingerichtet, um im Bedarfsfall auf eine epidemische Situation im Unternehmen reagieren zu können. Ob all diese Vorkehrungen mittelfristig wieder beendet werden können oder ob sie zur Normalität werden, ist aus heutiger Sicht nicht zu beantworten.

IT-Sicherheit war ein weiteres wichtiges Thema des vergangenen Jahres. Aufgrund steigender Cyber-Kriminalität hat die Genossenschaft ihr bisheriges IT-Konzept komplett auf den Prüfstand gestellt. Zudem erfolgte eine personelle Aufstockung dieses Bereiches. Unter Einbeziehung eines externen Beraters wurde in einem ersten Schritt zunächst ein Zustandsbericht erstellt. Darauf aufbauend wurde damit begonnen, Empfehlungen zur Verbesserung der IT-Sicherheit umzusetzen. Aufgrund der Komplexität und des raschen Wandels von IT-Technologien gehen wir davon aus, dass auch in den kommenden Jahren erhebliche Anstrengungen – auch finanzieller Art – unternommen werden müssen, um die Sicherheit unserer IT zu gewährleisten.

Die Themen der Wohnungswirtschaft sind vielfältig, so wie auch die Themen im gesellschaftlichen Miteinander vielfältig sind. Und nicht alles verändert sich zum Besseren. Wir bitten um Ihr Verständnis, wenn Ihr Anliegen vielleicht nicht immer zu Ihrer vollen Zufriedenheit von uns umgesetzt werden kann. Sie können jedoch sicher sein, dass wir uns unter den gegebenen Verhältnissen weiterhin bemühen werden, Ihnen einen bestmöglichen Service gemäß dem Satzungszweck „gut, sicher und sozial verantwortbar" zu bieten.

Ihre
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Der Vorstand

Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft

Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut. Die Mitglieder- 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 Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung Rechenschaft abzulegen.

Satzungsgemäß endete im Berichtsjahr die Amtszeit der bisherigen Vertreterversammlung. Aufgrund der erforderlichen Neuwahl wurden insgesamt 77 Mitglieder – je 200 Mitglieder ein zu wählender Vertreter/eine zu wählende Vertreterin – in die neue Vertreterversammlung berufen. Wir bedanken uns bei den Mitgliedern der alten Vertreterversammlung für ihr Engagement und die geleistete Arbeit und gratulieren gleichzeitig den neuen Vertreterinnen und Vertretern zu ihrer Wahl.

Gewählte Vertreter der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Amtszeit: Juni 2021 – Juni 2026

Wahlbezirk 1 (PLZ 37073 Göttingen)

Schrader, Ilse
Wenzel, Dirk
Frixe-Laudel, Gudrun
Sinanoglu, Hamza
Trojok-Becker, Alice
Kellner, Ina
Niebuhr, Marlies
Kastner, Monika
Bode, Natascha
Wilhelm, Heike

Wahlbezirk 2 (PLZ 37075 Göttingen)

Baeumer, Dorothee
Thiele, Peter
Göthemann, Regina
Engster, Hermann
Reckel, Horst
Kautz, Otto
Schulz, Matthias
Albrecht, Gabriele
Lohe-Saul, Erika
Zimmermann, Peter
Kreutzer, Johanna
van Edig, Xenia
Nitschke, Annika
Lessing, Erika
Hildebrandt, Silja
Brünjes, Lisa
Gstach, Doris
Schlapeit-Beck, Dagmar
Schmerfeld, Anna
Martinez Hernandez, Ana

Wahlbezirk 3 (PLZ 37077 Göttingen)

Wagner, Bernadette
Schreiber, Henning
Washausen, Ingrid
Böttner, Antje
Oldendorf, Friederike

Wahlbezirk 4 (PLZ 37079 Göttingen)

Abrill, Gertrud
Doll, Rudolf
Schmidt, Frank
Schu, Edgar
Paulsen, Hans-Peter
Wolk, Irmgard

Wahlbezirk 5 (PLZ 37081 Göttingen)

Bretthauer, Rainer
Krummacker, Hans
Teiwes, Detlef
Meyer, Axel
Baruffaldi, Sarah
Selk, Nadine
Garske, Liane

Wahlbezirk 6 (PLZ 37083 Göttingen)

Beers, Susanne
Grube, Susanne
Mertens, Susanne
Kröger, Barbara
Ropeter, Marie-Antoinette
Schein, Helga
Schnellbacher, Frauke
Träbing, Ute
Wenzel, Annette
Noack, Elke
Braun, Monika
Kölsch, Anne
Süberkrüp, Sabine
Breitenbach, Heike
Rose, Christine
Stroszeck, Laura

Wahlbezirk 7 (PLZ 37085 Göttingen)

Freter, Reiner
Fuhrberg, Karin
Bach, Christian
Baumann, Ingeborg
Mitter, Christiane
Rittmeier, Leonie
Klingebiel, Anja
Ahlborn, Marieke

Wahlbezirk 8 (PLZ 37124 Rosdorf)

Heise, Manfred
Donth, Axel
Ilse, Olaf
Fahrenholz, Benjamin
Steinbach, Veronika

Aufsichtsrat

Otto, Rüdiger	Jurist (Vorsitzender)
Röwer-Schulte, Bendine	Diplom-Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Brand, Anneke	Sparkassen-Fachwirtin
Dr. Bruse, Martin	Physiker
Thiemann, Petra	Sparkassenkauffrau
Töpfer, Katja	Grafikerin
Wenzel, Peter	Diplom-Finanzwirt

Vorstand

Przibilla, Michael	Bankkaufmann
Dipl.-Ing. Scherrer, Carlo	Architekt

Stand: Mai 2022

Wohngebiete der Genossenschaft in Göttingen und Rosdorf

1

Gartenstraße 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 41
Johannisstraße 7

2

Bebelstraße 51, 51A, 51B, 53, 53A, 53B, 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
Baufläche Godehardstraße

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
Adam-von-Trott-Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12

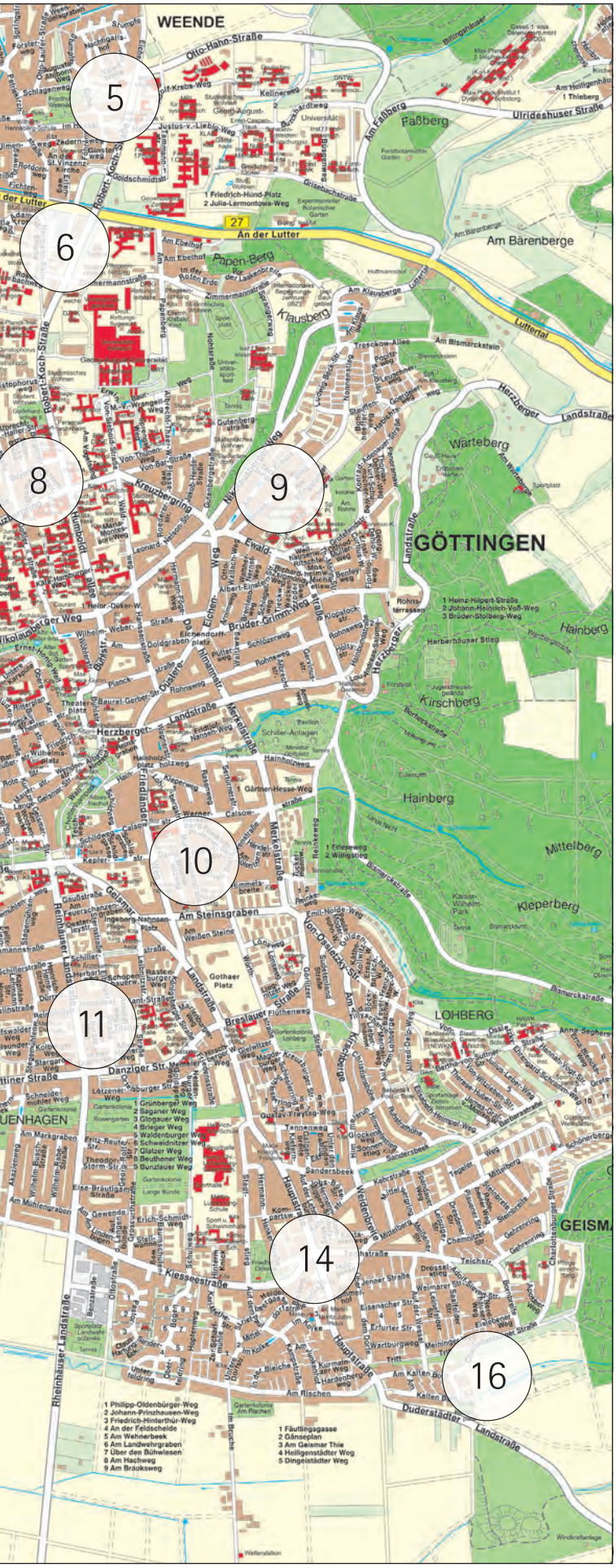
7

Liebrechtstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Weender Landstraße 89, 91, 92a, 92b, 93, 95, 97

8

Albrecht-von-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 25, 27, 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, 49a, 49b, 49c, 49d, 50, 51, 51a, 51b, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 58a, 58b, 58c, 59, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 60a, 62a, 64a, 66a, 68a, 70a
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, 17, 18, 19, 21

Amtlicher Stadtplan 1:20.000 – Stadt Göttingen – Die Oberbürgermeisterin, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 20.04.2022, 2022/D027



Am Kreuze 4, 8, 10, 12, 14, 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 100, 116, 118, 120, 140, 142, 144, 146, 148, 150
Nonnenstieg 11, 13, 15, 17, 19, 43, 45, 47, 95
Tecklenburgstraße 1, 1a, 3, 4, 6
Vor der Laakenbreite 6, 8

9

Münchhausenstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36

10

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
Stralsunder Weg 8, 10, 12
Tilsiter Straße 2, 2a, 4, 6, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Wilhelm-Raabe-Straße 15

11

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

12

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, 72
Haselweg 1, 2, 3, 5, 6, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24
Ulmenstraße 28

13

Kiesseestraße 4, 4a

14

Windausweg 6, 6a, 20, 22, 22a, 24

15

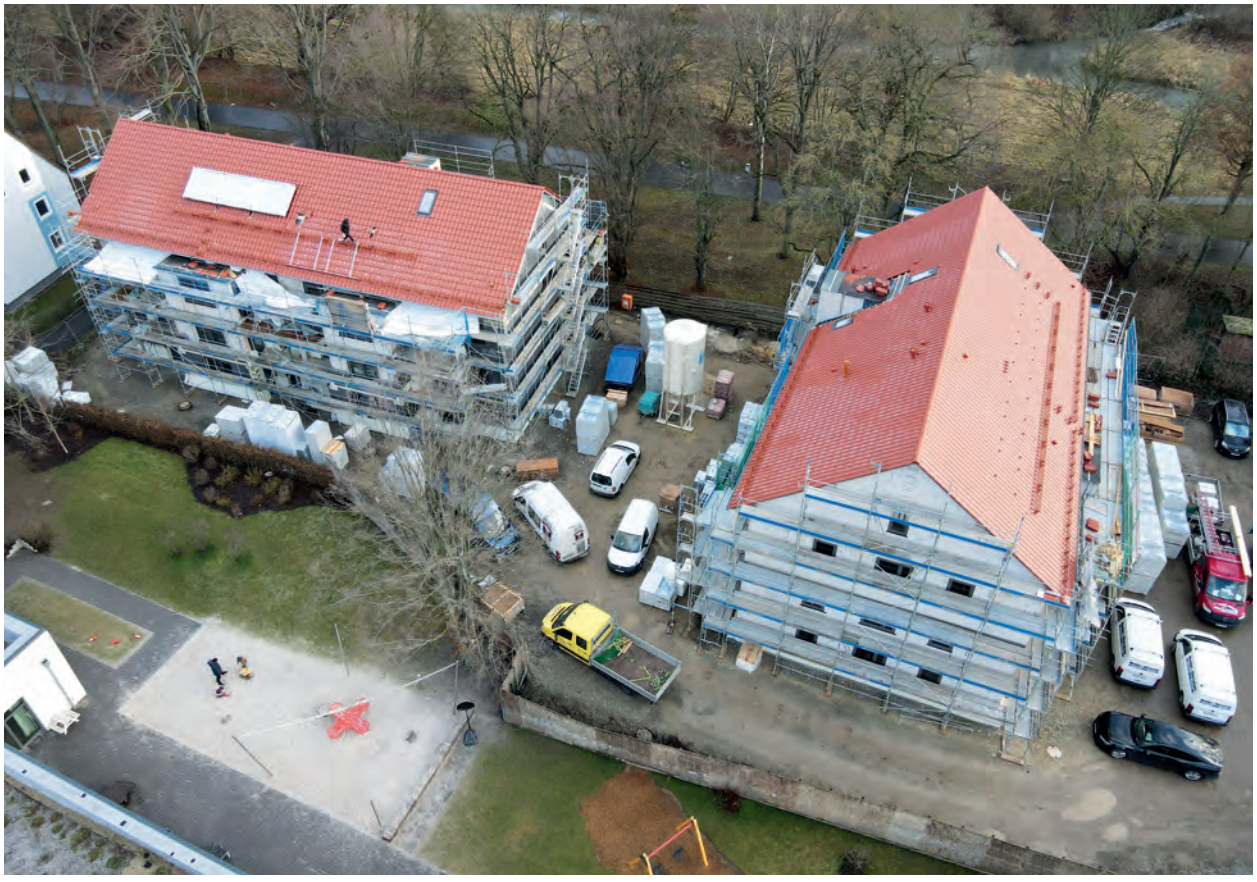
Landschaftsschutzgebiet Helmsgrund/Elsternbreite

16

Nikolausberger Weg 140–150 | Gerber Architekten GmbH

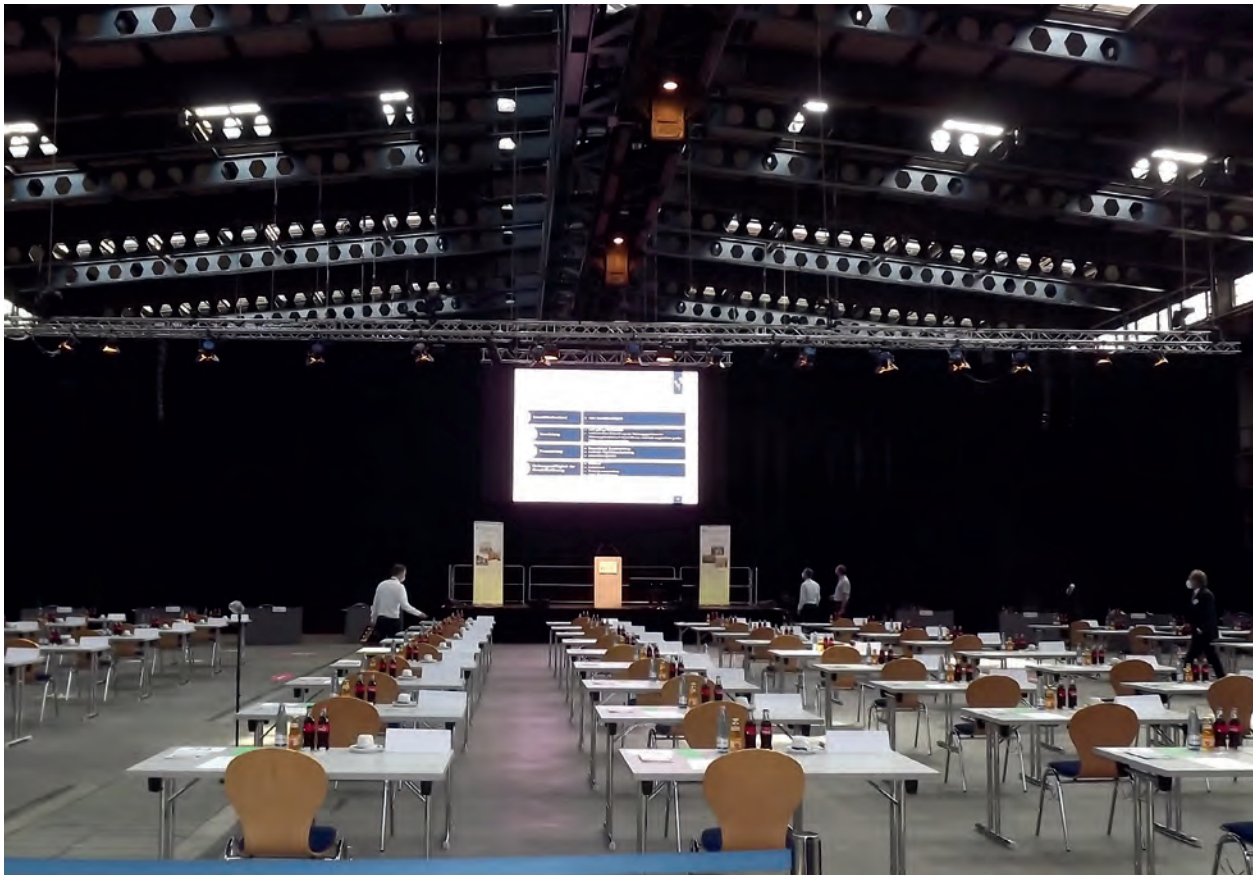
Nikolausberger Weg 140–150 | Gerber Architekten GmbH

Neubauvorhaben Godehardstraße 14–16 | Planungsgruppe Wagener GmbH



Sanierung Stegemühlenweg 78 | Planungsgruppe Wagener GmbH

Vertreterversammlung 2021



Lagebericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Dieser Lagebericht wird erstattet unter Anwendung des Rechnungslegungsstandards DRS 20.

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen ist eine nach § 5 Abs.1 Nr.10 KStG steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, deren satzungsmäßiger Zweck die Bewirtschaftung eigener – selbst errichteter oder erworbener – Gebäude ist. Dauernutzungsverträge über die Wohnungen werden ausschließlich mit Mitgliedern geschlossen. Dieses beinhaltet die Bereitstellung von Wohnraum zu fairen Mietkonditionen und die ständige Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes im Wege umfassender Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem genossenschaftlichen Wohnrecht gehören zum Förderauftrag unter anderem die Beratung und Betreuung der Mitglieder sowie die Bereitstellung von Wohnungen, die speziell auf die Bedürfnisse eines Lebensalters zugeschnitten sind.

Darüber hinaus fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder und deren Angehörige durch das Betreiben einer Spareinrichtung. Diese dient der Genossenschaft dazu, ihre vorgenannten Aufgaben weitgehend unabhängig von fremden Kreditgebern erfüllen zu können und ihre Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern. Zur Sicherung der Spareinlagen ist die Genossenschaft Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Das gute und komfortable Wohnen hat auch im Geschäftsjahr 2021 durch COVID-19 weiterhin an erheblicher Bedeutung gewonnen. Die Wohnung wurde für uns alle zum Rückzugsort und Schutzraum. Intakte und funktionierende Nachbarschaften halfen, die Ausnahmesituation besser zu bewältigen. Die Gesamtheit der Folgen der Pandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich aber bisher als sicher und widerstandsfähig erwiesen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft setzte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fort. Eine unverändert starke Nachfrage nach Wohnraum sorgt für eine Vollvermietung und bestärkt uns in der Zielsetzung, neben umfangreicher Modernisierung, durch Neubaumaßnahmen dieser Nachfrage gerecht zu werden. Festzustellen ist jedoch, dass steigende Baukosten, der Fachkräftemangel und neue technische Anforderungen das Wirtschaften nicht einfacher machen.

Die Aufstellung des Wirtschafts- bzw. Finanzplans für das Berichtsjahr erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse sowie beabsichtigter Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen. Die Genossenschaft schließt auch dieses Jahr mit einem sehr guten Jahresergebnis von 4,5 Mio. € ab. Im Wesentlichen wurde das Jahresergebnis von der Entwicklung der Personalkosten beeinflusst, im Besonderen von der Entwicklung der Pensionsrückstellungen. Die Dotierung der Pensionsrückstellungen fiel mit +1.418 Tsd. € höher aus als ursprünglich geplant.

Für die Unternehmensentwicklung bedeutsame Größen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse	30.157	30.132	29.665
sonstige betriebliche Erträge	287	540	468
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-14.278	-14.423	-12.866
Personalaufwand	-4.079	-5.497	-3.808
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-4.288	-4.273	-4.197
sonstige betriebliche Aufwendungen	-956	-1.148	-1.122
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	378	417	428
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-103	-191	-143
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-947	-873	-943
Jahresüberschuss	5.717	4.509	6.949

(Angaben in Tsd. €)

Mitglieder

Zum Ende des Berichtsjahres waren 15.061 Personen Mitglied unserer Genossenschaft (31.12.2020 = 14.600 Mitglieder). Damit hat sich die Mitgliederanzahl gegenüber dem Vorjahr um 461 erhöht. Von der Möglichkeit, weitere Anteile zeichnen zu können, wurde im Berichtsjahr erneut rege Gebrauch gemacht. Der Bestand weiterer Anteile erhöhte sich, unter Berücksichtigung von 293 Kündigungen, um 650 Anteile auf insgesamt 13.819 Anteile (2020 = 13.169 Anteile). Der Gesamtbestand an Geschäftsanteilen lag somit, unter Berücksichtigung von Kündigungen, am 31.12.2021 bei 28.880 Anteilen (2020 = 27.769 Anteile). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.129 Tsd. € auf nunmehr 28.708 Tsd. €.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2021 insgesamt 4.731 Wohnungen in Göttingen und Rosdorf (2020 = 4.650). Hinzu kommen 53 Gewerbeeinheiten (2020 = 54) sowie 1.530 PKW-Stellplätze (2020 = 1.436), davon 1.090 in Garagen oder Tiefgaragen. Die Erhöhung des Bestandes um 81 Wohnungen ist auf die im Berichtszeitraum erfolgte Neuvermietung im Nikolausberger Weg 140–150 zurückzuführen. Tiefgaragen- und Außenstellplätze, ebenfalls im Nikolausberger Weg, wurden zusätzlich mit in die Vermietung genommen.

Insgesamt wurden zum Jahresende 315.134 m² Wohnfläche bewirtschaftet (2020 = 308.311 m²). Hinzu kommen 6.700 m² gewerblich oder für eigene Zwecke genutzte Flächen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Die Nutzungsgebühren haben sich im Jahr 2021 wie folgt entwickelt:

	2021	2020	Veränderung
Wohnungen	22.387	22.029	+358
Gewerbe/Gästewohnungen	508	509	-1
Garagen/Stellplätze	539	533	+6
	23.434	**23.071**	**+363**

(Angaben in Tsd. €)

Die Nutzungsgebühren erhöhten sich 2021 um 363 Tsd. €. Darin enthalten sind 221 Tsd. €, die zurückzuführen sind auf eine Anpassung der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Objektsanierung sowie die Neubauvermietung für den Nikolausberger Weg 140–150. Weitere 71 Tsd. € Mieterlöse entfallen noch auf eine bereits in 2020 erfolgte Mieterhöhung im Bestand. Reguläre Anpassungen im Zuge eines Mieterwechsels erbrachten Mehrerlöse in Höhe von 71 Tsd. €. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Jahresdurchschnitt 2021 auf 6,05 €/m² (2020 = 5,98 €/m²).

Im Berichtsjahr wurden 521 Dauernutzungsverträge (2020 = 388) geschlossen. Den Neuabschlüssen gegenüber standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 486 Kündigungen (2020 = 404), dieses entspricht einer Fluktuationsquote von 10,5 % bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresanfang (2020 = 8,7 %). Die Quote vermietungsbedingter Leerstände im Verhältnis zu den Sollmieten veränderte sich mit einem Wert von 0,23 % im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich (2020 = 0,20 %). Zum Stichtag 31.12.2021 waren 69 Wohnungen, davon 66 wegen laufender bzw. geplanter Modernisierungsarbeiten, nicht vermietet.

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

	2021	2020	Veränderung
Erlösschmälerungen resultierend aus:			
Modernisierungsmaßnahmen	221	155	+66
Leerstand	54	47	+7
Betriebskostenabrechnung	55	49	+6
sonstigen Gründen	84	75	+9
Gesamtsumme	**414**	**326**	**+88**

(Angaben in Tsd. €)

Die Erlösschmälerungen sind im Jahr 2021 insgesamt gestiegen (+88 Tsd. €), bedingt durch eine weiterhin umfangreiche Bau- und Sanierungstätigkeit der Genossenschaft und die damit einhergehenden Ausfälle bei den Nutzungsgebühren.

Forderungsausfälle wegen tatsächlicher oder zu erwartender Uneinbringlichkeit, bewusstes Freihalten von Wohneinheiten für geplante Umbauten, temporäre Leerstände während der Modernisierungstätigkeit sowie coronabedingt nicht immer zeitnahe Anschlussvermietung verursachten einen Ausfall von insgesamt 0,09 % des Mietensolls und stiegen somit leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,01 Prozentpunkte.

Investitionen

Die Investitionstätigkeit der Genossenschaft erreichte auch im Geschäftsjahr 2021 ein beachtliches Volumen. Für Neubau und Sanierung wurden im Berichtszeitraum 15.042 Tsd. € aufgewendet (2020 = 13.427 Tsd. €). Weiter prägten Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie Wertverbesserungen die hohen Ausgaben in Höhe von 9.538 Tsd. € (2020 = 8.185 Tsd. €).

Im Detail stellen sich die Gesamtinvestitionen wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderung
Neubau, Grundstückskäufe, Bauvorbereitung	12.610	10.863	
Sanierungsmaßnahmen/ Erweiterungen	2.432	2.564	
Summe aktivierungs-pflichtige Maßnahmen	**15.042**	**13.427**	**+1.615**
Instandhaltung und Modernisierung durch Fremdfirmen	7.969	6.915	
Instandhaltung durch Regiebetriebe	1.569	1.270	
Summe lfd. Aufwand	**9.538**	**8.185**	**+1.353**
Gesamtinvestitionen	**24.580**	**21.612**	**+2.968**

(Angaben in Tsd. €)

Neubau und Sanierung

Für die Neubautätigkeit wurden im Berichtsjahr 12.610 Tsd. € aufgewendet. Der überwiegende Teil davon – 10.665 Tsd. € – entfällt auf das im Jahr 2019 begonnene Projekt ‚Nikolausberger Weg 140–150', welches jetzt im Berichtsjahr bezugsfertig wurde und seit Dezember voll vermietet ist.

Das Projekt ‚Godehardstraße 14–16' konnte nach der Kampfmittelbeseitigung im Januar 2021 wieder vorangetrieben werden. Hier entstehen 21 öffentlich geförderte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.452 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei, haben entweder eine ebenerdige Anbindung oder sind über Fahrstühle zu erreichen. Den Wohnungen im Erdgeschoss wird ein kleiner Gartenbereich zur individuellen Nutzung zugeordnet. Die Nutzungsgebühr dieser Wohnungen wird gemäß den Förderrichtlinien 6,10 € je m² Wohnfläche betragen. Bis zum Jahresende waren sowohl die Rohbauarbeiten als auch die Dacharbeiten fertiggestellt. Die Gesamtkosten des Projektes inkl. Grundstück werden, nach jetzigem Planungsstand, rd. 5.645 Tsd. € betragen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 waren davon bereits 1.942 Tsd. € abgerechnet. Ein zinsgünstiger Kredit der KfW in Höhe von insgesamt 4,1 Mio. € trägt zur Finanzierung des Bauvorhabens bei.

Die Summe der aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen im Bestand beliefen sich 2021 auf insgesamt 2.432 Tsd. €. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wurden ausschließlich Eigenmittel eingesetzt. Tätigkeitsschwerpunkte im vergangenen Jahr waren die folgenden Projekte:

‚Stegemühlenweg 78'
Das Gebäude ‚Stegemühlenweg 78' wurde umfassend mit verschiedener Zielsetzung saniert. Bei der energetischen Sanierung wurde ein Maßnahmenpaket bestehend aus Dämmung der Fassade und der Kellerdecke, Einbau neuer Fenster und Wohnungseingangstüren sowie Ergänzung einer Solaranlage für das bestehende zentrale Heizsystem umgesetzt. Ebenso wurden alle trinkwasserführenden Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen erneuert sowie alle Bäder mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Damit wurden das Rohrbruchrisiko alter Versorgungsleitungen beseitigt, die Verbrauchsabrechnung der Wasserkosten ermöglicht, die Trinkwasserhygiene verbessert und Einzelmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln werden zukünftig vermieden. Auch die Grundleitungen sowie die Elektroinstallation inkl. Leitungen für Telekommunikation und Hauszugangskontrollen wurden in den zentralen Trassen, aber auch weitestgehend in den Wohnungen erneuert.
Zur barrierefreien Erreichbarkeit aller Wohnungen wurde am bestehenden Treppenhaus eine Aufzugsanlage angebaut. Schadstoffbelastete Bauteile konnten im Zuge der Strangsanierung fachgerecht ausgetauscht werden und der bauliche Schallschutz zwischen den Wohnungen ließ sich ebenfalls verbessern.

Im Zuge der Sanierung stellte sich heraus, dass die Laubengangkonstruktion gravierende substanzielle Schäden hatte, welche eine Ersatzkonstruktion erforderlich machten. Zudem wurde das Gebäude baulich mit einer neuen Dacheindeckung und neuen Brüstungsverkleidungen, dem erstmaligen Einbau einer Waschküche, einem erweiterten Hauseingangsbereich und der Neugestaltung der Außenanlagen aufgewertet. Letzteres wird erst im Zuge der Rekultivierung der Außenanlagen für das Folgeprojekt ‚Stegemühlenweg 72–76' vollständig hergestellt.

Die Bauabläufe waren bei diesem Sanierungsprojekt in Verzug. Neben dem ungeplanten Aufwand durch die Ersatzkonstruktion für den Laubengang wirkte sich hier auch der Fachkräftemangel im Handwerk ablaufstörend aus. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme werden nach Fertigstellung voraussichtlich rd. 3.369 Tsd. € betragen. Im Berichtsjahr sind hier Baukosten in Höhe von 2.450 Tsd. € abgerechnet worden.

‚Stegemühlenweg 72–76'
Bei dem Nachfolgeprojekt, der Sanierung der Häuserzeile ‚Stegemühlenweg 72–76', wurde im Sommer mit der Vorplanung begonnen. Im Berichtsjahr sind hier bereits 90 Tsd. € abgerechnet. Das Sanierungsprogramm für die insgesamt 24 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.627 m² umfasst die energetische Sanierung mit Ergänzung von Solarthermie. Auch hier werden alle Versorgungsstränge inkl. aller Bäder, Grundleitungen und Elektroinstallationen modernisiert. Die Balkone werden wegen substanzieller Betonschäden und Flächenverkleinerung durch die Fassadendämmung erneuert.
Erstmalig wird in den Außenanlagen eine Fahrradgarage ergänzt, um der gestiegenen Nachfrage nach der barrierefreien Unterbringung von Elektrofahrrädern nachzukommen. Die Außenanlagen werden rekultiviert und entsprechend neu gestaltet. Für diese Maßnahme werden rd. 3.301 Tsd. € kalkuliert.

‚Adam-von-Trott-Weg 1–7'
Für das im Jahr 2018 fertiggestellte Gebäude ‚Adam-von-Trott-Weg 1–7' fielen, u. a. durch den Ausbau einer Gewerbeeinheit, nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 12 Tsd. € an.

‚Beyerstraße 36–38' und ‚Lichtenbergstraße 8'
Die bereits in 2020 begonnenen umfangreichen Gebäudesanierungen in diesem Quartier wurden im Berichtsjahr mit der Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen. Dafür sind Baukosten i. H. von 106,3 Tsd. € angefallen.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes beliefen sich 2021 auf 9.538 Tsd. € (2020 = 8.185 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies Mehrausgaben in Höhe von 1.353 Tsd. €. Umgerechnet auf einen m² Wohn-/Nutzfläche ergaben sich somit Aufwendungen in Höhe von 29,99 € je m² (2020 = 25,51 €/m²).

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

	2021	2020	Veränderung
Gesamtaufwand	**9.538**	**8.185**	**+1.353**
davon:			
Instandhaltung/Modernisierung durch Mitarbeiter der eigenen Regiebetriebe	1.569	1.270	+299
Instandhaltung/Modernisierung durch Fremdfirmen	7.969	6.915	+1.054
davon:			
geplante Maßnahmen	2.663	2.303	+360
lfd. Instandhaltung/Modernisierung	5.306	4.612	+694
davon:			
lfd. Instandhaltung	2.216	2.120	+96
Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel	3.090	2.492	+598

(Angaben in Tsd. €)

Die Aufwendungen in Zusammenhang mit den Mieterwechseln stiegen gegenüber dem Vorjahr um +598 Tsd. €. Ursächlich hierfür ist die gegenüber dem Vorjahr höhere Anzahl von Wohnungskündigungen. Die ‚laufende Instandhaltung' verzeichnete Mehrausgaben gegenüber dem Vorjahr in Höhe von +96 Tsd. € (+10,5 %), was im Wesentlichen auf Kostensteigerungen im Handwerk und bei Zulieferern sowie erhöhte gesetzliche Anforderungen zurückzuführen ist. Bedingt durch höhere Personal- und Verwaltungskosten erhöhte sich die Instandhaltungsleistung der Regiebetriebe im Vergleich zum Vorjahr um +299 Tsd. €.

Spareinrichtung

Die Spareinlagen sind auch im Geschäftsjahr 2021 weiter angewachsen. So war ein Spareinlagenzuwachs von rd. 906 Tsd. € zu verzeichnen, der zu einem neuen Einlagenhöchststand am 31.12.2021 von 94,6 Mio. € (2020 = 93,7 Mio. €) führte. Der Grund für den Anstieg sind neben der hohen Sparbereitschaft unserer Mitglieder die – gegenüber Mitbewerbern – in der Regel etwas besseren Konditionen.

Am 31.12.2021 zählte die Spareinrichtung der Genossenschaft 3.006 Sparer. Für diese Sparer wurden 4.733 Konten geführt.

Eine Differenzierung nach Sparprodukten ergibt folgendes Bild:

	2021	2020	Veränderung
Produkt			
Sparkonten mit Kündigungsfrist	63.486	54.191	+9.295
Festzinssparvereinbarungen	26.199	34.869	-8.670
18-Plus Sparen	4.963	4.682	+281
Gesamt	**94.648**	**93.742**	**+906**

(Angaben in Tsd. €)

Auch das Geschäftsjahr 2021 brachte keine grundsätzliche Trendwende an den Geld- und Kapitalmärkten. Zinsen und Renditen verharrten weiterhinein auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Wohnungsgenossenschaft trug dieser Entwicklung Rechnung und verringerte die Zinssätze auf Spareinlagen in Abhängigkeit vom jeweiligen Produkt nochmals um 0,1 % bis 0,3 %. Die durchschnittliche Verzinsung der Spareinlagen im Dezember 2021 betrug 0,32 % gegenüber 0,42 % im Vergleichsmonat des Vorjahres. Eine Betrachtung der Bestandsveränderungen im Detail verdeutlicht, dass die Sparer unverändert, in Erwartung eines Zinsanstiegs, ihr Geld bevorzugt in kurzfristige Anlageformen umschichten. Allein der Zugang bei Spareinlagen mit 3- und 12-monatiger Kündigungsfrist belief sich im Berichtszeitraum auf 10,6 Mio. €.
Für die Wohnungsgenossenschaft ist die Spareinrichtung ein nach wie vor vorteilhaftes Finanzierungsinstrument. Mit ihren Einlagen tragen die Sparer zur Umsetzung des umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramms bei und ver-

schaffen damit der Genossenschaft Zinsvorteile gegenüber vergleichbaren Darlehen institutioneller Kreditgeber.
Auch unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen hat die Spareinrichtung im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Geschäftserfolg der Genossenschaft beigetragen.

Personal

Der durchschnittliche Personalbestand des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert. Die Anzahl der in Vollzeit tätigen Mitarbeiter(innen) erhöhte sich aufgrund Personalaufstockung um zwei Personen im kaufmännischen Bereich auf nunmehr 49 Mitarbeiter(innen). Dagegen unverändert blieb die Anzahl der Teilzeitkräfte mit 10 Mitarbeiter(innen). Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 4 Auszubildende für die Genossenschaft tätig.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

	2021		2020		
Position	**Tsd. €**	**%**	**Tsd. €**	**%**	**+/- Tsd. €**
Anlagevermögen	212.428,6	80,92	201.421,3	78,90	+11.007,3
Umlaufvermögen	50.065,1	19,07	53.809,8	21,08	-3.744,7
Rechnungsabgrenzungsposten	30,0	0,01	50,2	0,02	-20,2
Gesamtvermögen	**262.523,7**	**100,00**	**255.281,3**	**100,00**	**-7.242,4**
Fremdmittel	149.805,1		147.480,0		+2.325,1
Reinvermögen am Jahresende	112.718,6		107.801,3		
Reinvermögen am Jahresanfang	107.801,3		101.151,4		
Vermögenszuwachs	**4.917,3**	**+4,56**	**6.649,9**	**+6,57**	

Der Anstieg des Anlagevermögens in Höhe von 11.007,3 Tsd. € resultiert aus dem Saldo der Zugänge in Höhe von 15.285,7 Tsd. € einerseits und den Abgängen und Abschreibungen in Höhe von 4.278,4 Tsd. € andererseits. Von den Zugängen standen 12.610,1 Tsd. € in Zusammenhang mit Neubauprojekten, 2.431,6 Tsd. € entfielen auf Sanierungsmaßnahmen und nachträgliche Herstellungskosten sowie 244,0 Tsd. € auf andere Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter. Das Anlagevermögen, das einen Anteil von 80,92 % an der Bilanzsumme hat, ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt (91,75 % der Bilanzsumme).

Das Umlaufvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -3.744,7 Tsd. €. Im Wesentlichen bedingt durch eine geringfügig verminderte Liquidität. So erhöhte sich zwar der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren im Berichtsjahr um +2.074,2 Tsd. € auf insgesamt 21.686,3 Tsd. €, Kassenbestand und Bankguthaben verringerten sich dagegen bis zum Geschäftsjahresende um -6.636,4 Tsd. € auf 20.043,4 Tsd. €.

Der Vermögenszuwachs im Berichtsjahr beträgt 4.917,3 Tsd. € gegenüber 6.649,9 Tsd. € im Jahr 2020.

Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur des Unternehmens in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020:

	2021		2020		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	+/- Tsd. €
Eigenkapital	112.718,6	42,94	107.801,3	42,23	+4.917,3
Fremdkapital – langfristig –	128.151,9	48,81	127.890,4	50,10	+261,5
davon:					
Darlehen	*32.157,6*		*34.055,9*		
Pensionsrückstellungen	*10.138,7*		*8.590,3*		
sonstige Rückstellungen	*50,2*		*53,2*		
sonstige Verbindlichkeiten inklusive Spareinlagen	*85.805,4*		*85.191,0*		
Summe Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	240.870,5	91,75	235.691,7	92,33	+5.178,8
Fremdkapital – kurzfristig –	21.653,2	8,25	19.589,6	7,67	+2.063,6
Gesamtkapital	**262.523,7**	**100,00**	**255.281,3**	**100,00**	**+7.242,4**

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist 2021 um +4.917,3 Tsd. € gestiegen (2020 = +6.649,9 Tsd. €), was im Wesentlichen auf das Jahresergebnis, vermindert um die im Berichtsjahr ausgeschüttete Dividende, in Höhe von 794,8 Tsd. € zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 42,9 %, somit 0,7 % mehr als im Vorjahr (2020 = 42,2 %).

Die Fremdkapitalquote verringerte sich leicht auf 57,1 % (2020 = 57,8 %). Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Fremdkapitalbestand um +2.325,1 Tsd. € (2020 = +10.974,9 Tsd. €). Darin berücksichtigt sind planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von –3.158,9 Tsd. €. Die Spareinlagen verzeichneten, nach Verrechnung von Ein- und Auszahlungen, einen Zufluss von +906,2 Tsd. €. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich im Berichtszeitraum um +3.317,3 Tsd. € (2020 = +354,8 Tsd. €).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur sind dem Geschäftszweck angemessen.

2.2. Finanzlage

Die Wohnungsgenossenschaft konnte im Berichtsjahr sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Sparern, kreditgewährenden Institutionen sowie aus dem laufenden Geschäftsverkehr jederzeit nachkommen.

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die Entwicklung der Liquidität im Jahresverlauf 2021. Sie wurde ermittelt auf der Grundlage des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 21). Die Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	2021	2020
Finanzmittel am 01.01.	**+26.679,8**	**+15.238,5**
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	+10.577,0	+11.899,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.920,0	-10.034,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.293,4	+9.575,9
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-6.636,4	+11.441,3
Finanzmittel am 31.12.	**+20.043,4**	**+26.679,8**
Cashflow nach DVFA/SG	+10.498,6	+11.457,7

(Angaben in Tsd. €)

Die Wohnungsgenossenschaft erzielte im Berichtsjahr einen Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit in Höhe von +10.577,0 Tsd. €. Dies reichte nicht aus, um die Kapitalabflüsse im Bereich der Finanzierungstätigkeit sowie den Kapitalbedarf aus der Investitionstätigkeit zu decken, sodass sich der Finanzmittelbestand um -6.636,4 Tsd.€ reduzierte. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten und einen daran ausgerichteten Instandhaltungs- und Investitionsplan wird die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert sein.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15,0	-3,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+3,9	+8,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.105,8	-13.577,9
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	+1.950,0	+4.837,5
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-4.199,6	-1.769,1
erhaltene Zinsen	+446,4	+469,7
erhaltene Dividenden	+0,1	+0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-15.920,0**	**-10.034,4**

(Angaben in Tsd. €)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt -14.116,9 Tsd. € für das Sach- und immaterielle Anlagevermögen ausgegeben bzw. eingezahlt. Dem gegenüber stehen saldierte Finanzmittelab- und -zuflüsse im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition in einer Größenordnung von -2.249,6 Tsd. € sowie Zins- und Dividendenerträge in Höhe von lediglich +446,5 Tsd. €. Daraus ergibt sich saldiert ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von –15.920,0 Tsd. €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020
Veränderung der Geschäftsguthaben	+1.202,8	+561,9
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	+1.260,7	+14.012,0
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-3.149,8	-3.493,6
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	-9,2	-2.445,7
gezahlte Darlehnszinsen	-374,2	-319,3
Veränderung der Spareinlagen	+571,1	+2.122,1
Auszahlung Dividenden	-794,8	-861,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**–1.293,4**	**+9.576,0**

(Angaben in Tsd. €)

Aus der Finanzierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Cashflow in Höhe von -1.293,4 Tsd. € erzielt. Darlehnsvalutierungen in Höhe von +1.260,7 Tsd. € standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie Zinszahlungen von insgesamt -3.533,2 Tsd. € gegenüber. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung war bei den Geschäftsguthaben saldiert ein Mittelzufluss in Höhe von +408 Tsd. € zu verzeichnen. Die Spareinrichtung trug ebenfalls mit Zuflüssen von insgesamt +571,1 Tsd. € zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bei.

Für eine kurzfristige Zwischenfinanzierung steht der Genossenschaft eine Kontokorrentlinie in Höhe von 5,0 Mio. € zur Verfügung. Dieser Kredit wurde im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch den Verkauf von Wertpapieren erforderlichen Finanzierungsbedarf zu decken.

2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Genossenschaft bedeutsame finanzielle Leistungsindikatoren stellen sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	42,9	42,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	6,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	3,0
Tilgungskraft	Faktor	3,3	3,3
Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Nettokaltmiete	%	2,5	2,5
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete	%	16,3	18,1
Mietausfallquote	%	1,5	1,1
Leerstandsquote	%	1,5	0,8
durchschnittlicher Buchwert der Grundstücke und Gebäude	€/m²	636	591
durchschnittliche Verschuldung	€/m²	279	270
Investitionen im Bestand je m²	€/m²	37,7	33,7
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einheit	474	410

2.4. Ertragslage

Das Unternehmen schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.509,3 Tsd. € ab (2020 = 6.949,4 Tsd. €). Ergebnismindernd wirkten sich im Berichtsjahr höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und die Altersversorgung der Mitarbeiter aus.

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2021	2020	Veränderung
Mieterlöse	23.082,6	22.802,2	+280,4
abgerechnete Betriebskosten	7.041,5	6.846,9	+194,6
sonstige Erlöse	8,3	16,4	-8,1
Gesamt	**30.132,4**	**29.665,5**	**+466,9**

(Angaben in Tsd. €)

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Berichtsjahr um +280,4 Tsd. €, was im Wesentlichen auf den Anstieg der Sollmieten zurückzuführen ist. Zu diesem Anstieg der Sollmieten trug die Neubaumaßnahme mit Erträgen von +81 Tsd. € bei. Hinzu kommen Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung in Höhe von +137,5 Tsd. €.

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

	2021	2020	Veränderung
umlagefähige Betriebskosten	6.256,7	5.797,2	+459,5
nicht umlagefähige Betriebskosten	122,9	120,4	+2,5
Instandhaltung/Modernisierung	7.969,4	6.914,9	+1.054,5
sonstige Hausbewirtschaftungsaufwendungen	73,7	33,0	+40,7
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	38,9	0,1	+38,8
Gesamt	**14.461,6**	**12.865,6**	**+1.596,0**

(Angaben in Tsd. €)

Die Veränderung bei den umlagefähigen Betriebskosten resultiert aus dem Anstieg einzelner Betriebskostenpositionen durch Preissteigerungen und Mehrverbräuche der Mieter. Zu nennen sind hier insbesondere die Kosten im Bereich von Beheizung, Müll und Abwasser.

Im Geschäftsjahr 2021 betrugen die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung 7.969,4 Tsd. €, somit 1.054,5 Tsd. € mehr als im Vergleichszeitraum. Aufwendungen für Modernisierung, die im Vorjahr aufgrund COVID-19 verschoben werden mussten, kamen im Berichtsjahr zur Ausführung.

Die Personalkosten haben sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020	Veränderung
Löhne und Gehälter	2.927,9	2.816,9	+111,0
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.569,1	991,3	+1.577,8

(Angaben in Tsd. €)

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich im Berichtszeitraum um 111,0 Tsd. €. Eine allgemeine Tariferhöhung von 1,2 % zum 01.01.2021, eine Erhöhung um 2,9 % zum 01.11.2021 und

die Aufstockung im Personalbestand definieren diesen Mehraufwand. Eine Anpassung der Berechnungsparameter für die Versorgungsbezüge sowie eine erneute Absenkung der Abzinsungssätze führte bei der Dotierung der Pensionsrückstellungen im Berichtsjahr zu Mehraufwendungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von +1.577,8 Tsd. €.

Die Entwicklung der Posten ‚Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen' sowie ‚sonstige betriebliche Aufwendungen' stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderung
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	4.272,9	4.196,6	+76,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.147,5	1.123,2	+24,3

(Angaben in Tsd. €)

Die planmäßige Abschreibung auf Gebäude und Außenanlagen erhöhte sich 2021 um 66,6 Tsd. € und ist zurückzuführen auf die umfangreiche Investitionstätigkeit in den Wirtschaftsjahren 2020 und 2021.
Abschreibungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter und andere Sachanlagen veränderten sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

Die ‚Sonstigen betrieblichen Aufwendungen' erhöhten sich insgesamt betrachtet geringfügig um +24,3 Tsd. €. Im Jahr 2020 mussten erhebliche Aufwendungen für die Kampfmittelbeseitigung in der Godehardstraße getätigt werden. Dadurch, dass dieser Sondereffekt entfallen ist (-241,7 Tsd. €), konnten Ausgabensteigerungen weitgehend kompensiert werden. Mehraufwendungen fielen an durch die Vertreterwahl und die Vertreterversammlungen (+99,0 Tsd. €). Kostensteigerungen gab es auch im EDV-Bereich (+43,1 Tsd. €), bei den Unterstützungsleistungen für Mieter im Zuge einer Sanierung (+38,5 Tsd. €) sowie bei den Kosten für den Regiebetrieb (+15,8 Tsd. €). Hinzu kommen zusätzliche Ausgaben für Corona-Infektionsschutzmaßnahmen und für Anzeigen im Zusammenhang mit der Personalgewinnung (+24,0 Tsd. €).

Zinserträge und Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens entwickelten sich wie folgt:

	2021	2020	Veränderung
Zinserträge	417,3	428,4	-11,1
Abschreibungen auf Wertpapiere	191,0	143,6	+47,4
Zinsaufwendungen	872,9	942,7	-69,8

(Angaben in Tsd. €)

Ein Teil der Liquiditätsüberschüsse wird in festverzinslichen Wertpapieren angelegt. Hieraus resultieren nahezu alle Zinserträge. Im Jahresvergleich erhöhte sich der Bestand festverzinslicher Wertpapiere durch Fälligkeiten und Käufe per Saldo um +2.074,2 Tsd. €. Die durchschnittliche Verzinsung des Bestandes lag im Berichtsjahr bei 1,93 % (2020 = 2,01 %). Obwohl sich der Wertpapierbestand erhöhte, bewirkte die geringere durchschnittliche Verzinsung einen Rückgang der Zinserträge (-11,1 Tsd. €) auf nunmehr 417,3 Tsd. € (2020 = 428,4 Tsd. €). Die Renditen an den Geld- und Kapitalmärkten erholten sich im Berichtsjahr leicht, bewegten sich aber größtenteils weiter im negativen Bereich.

Die Zinsaufwendungen insgesamt verringerten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 872,9 Tsd. € (2020 = 942,7 Tsd. €). Maßgeblich dafür verantwortlich war ein erneuter Rückgang der durchschnittlichen Verzinsung der Spareinlagen. Diese sank im Berichtsjahr auf nunmehr 0,36 % (2020 = 0,47 %). Die den Sparern zu vergütenden Zinsen reduzierten sich um -90,9 Tsd. €. Die Zinsaufwendungen für Darlehen erhöhten sich dagegen im Berichtsjahr leicht (+54,6 Tsd. €), bedingt durch eine bereits 2020 erfolgte Aufnahme von Finanzierungsmitteln.

Der Aufwand für ‚Steuern vom Einkommen und vom Ertrag' sowie ‚sonstige Steuern' entwickelte sich wie folgt:

	2021	2020	Veränderung
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25,5	22,9	+2,6
sonstige Steuern	955,9	942,6	+13,3

(Angaben in Tsd. €)

In der Position ‚Steuern vom Einkommen und vom Ertrag' wurde das steuerliche Ergebnis des Berichtsjahres berücksichtigt. Die unter ‚sonstige Steuern' ausgewiesenen Aufwendungen betreffen fast ausschließlich Grundsteuerzahlungen für den Wohnungsbestand.

Die Betriebsergebnisrechnung stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2021	2020
Betriebsergebnis	4.144,7	6.706,4
Finanzergebnis	131,0	109,0
neutrales Ergebnis	259,1	156,9
Steuern vom Einkommen (Ertrag)	-25,5	-22,9
Jahresüberschuss	4.509,3	6.949,4
Zinsaufwand (ohne Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	713,6	750,5
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter	4.272,9	4.196,6
Jahresergebnis EBITDA	**9.521,4**	**11.913,4**

(Angaben in Tsd. €)

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Grundlagen

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Chancen- und Risikomanagement. Als Grundlage für dessen Ausgestaltung dienen die in den sogenannten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) und den BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) statuierten Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, welche für die Wohnungsgenossenschaft maßgeblich sind. Die MaRisk beschreiben die Anforderungen an das Chancen- und Risikomanagement und treffen Aussagen zu Organisationsrichtlinien, Dokumentation, Ressourcen, Anpassungsprozessen und Auslagerung. Die BAIT haben ihre Grundlage in den allgemeinen Regelungen der MaRisk, konkretisieren aber die Vorgaben speziell für den Bereich Informationstechnik. Sie definieren den Rahmen für die technisch-organisatorische Ausstattung, die Verwendung der IT-Ressourcen sowie für das IT-Management.

In einer vom Vorstand definierten Geschäftsstrategie wird, unter Berücksichtigung des satzungsmäßigen Zwecks, beschrieben, mit welchen Mitteln und Maßnahmen die Genossenschaft ihren wirtschaftlichen Erfolg sowie ihre langfristige Existenz zu sichern beabsichtigt. Die Geschäftsstrategie wurde erarbeitet auf Grundlage einer Betrachtung lokaler, standortspezifischer Besonderheiten einerseits sowie allgemeingültiger Rahmenbedingungen andererseits. Der Erfolg dieser Planung ist von einer Vielzahl unterschiedlichster Faktoren abhängig.

Auf Basis der formulierten Geschäftsstrategie bedarf es, um den Geschäftserfolg zu sichern, eines Handlungsrahmens, einer sogenannten Risikostrategie. In verschiedenen Szenarien werden Gefährdungspotenziale und die unternehmensspezifische Risikotragfähigkeit gegenübergestellt, um daraus entsprechende Handlungsoptionen abzuleiten. Welche Risiken dabei konkret zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus einer regelmäßigen Risikoinventur. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme ermittelt die Genossenschaft, welche Sachverhalte die Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können. Sind die mit der definierten Geschäftsstrategie einhergehenden Risiken identifiziert, so ist zu prüfen, ob die wirtschaftliche Risikotragfähigkeit gegeben ist. Ein Unternehmen muss über so viel Deckungspotenzial (Eigenkapital) verfügen, dass vorhandene Risiken jederzeit abgedeckt werden können und damit der Fortbestand des Unternehmens gesichert ist. Ist dies nicht der Fall, sind Anpassungen der Geschäftsstrategie erforderlich.

Ein weiterer Baustein des Chancen- und Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Berichtssystem. Es gilt, die vom Vorstand festgelegten Strategien regelmäßig jährlich und darüber hinaus auch anlassbezogen zu überprüfen und ggf. anzupassen. Der Vorstand seinerseits informiert den Aufsichtsrat in einem vierteljährlichen Rhythmus über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie mindestens jährlich über mögliche Veränderungen der Strategien. Unter Risikogesichtspunkten wesentliche Informationen werden dem Aufsichtsrat davon unabhängig unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

Vervollständigt wird das Chancen- und Risikomanagement durch die Installation von Kontroll-Instanzen. Für die Bereiche Compliance, Risikocontrolling, Auslagerung, IT und Interne Revision sind Verantwortliche zu benennen. Die Compliance-Funktion hat die Aufgabe, auf die Einhaltung rechtlicher und interner Regelungen hinzuwirken, um möglichen Risiken aus einer Nichtbeachtung entgegenzuwirken. Die mit der Wahrnehmung des Risikocontrollings beauftragte Person ist verantwortlich für die Überwachung und die Kommunikation möglicher Chancen und Risiken. Arbeitsprozesse, mit deren Umsetzung Dritte beauftragt sind, unterliegen der Überwachung eines/einer Auslagerungsbeauftragten. Diese Stelle ist im Wesentlichen damit betraut, mögliche Risiken zu erkennen und die Einhaltung vertraglicher Vereinbarungen zu überwachen. Die Aufgabe des/der IT-Informationssicherheitsbeauftragten sind die Erarbeitung von IT-Richtlinien und die Initiierung notwendiger Maßnahmen. Er/Sie überwacht deren Einhaltung und unterstützt die Umsetzung. Die Revision hat letztlich die Wirksamkeit und Angemessenheit des gesamten Risikomanagementsystems, des internen Kontrollsystems sowie die grundsätzliche Ordnungsmäßigkeit zu überprüfen.

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Für ein Wohnungsunternehmen sind das größte wirtschaftliche Risiko der Leerstand von Wohnraum und, damit einhergehend, rückläufige Mieteinnahmen. Die Mietausfälle der Genossenschaft sind aufgrund der hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum z. Zt. gering. Aktuelle Entwicklungen deuten jedoch darauf hin, dass sich die gesamtwirtschaftliche Lage in naher Zukunft deutlich verschlechtern wird. Bereits seit Oktober erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Durch den Krieg in der Ukraine wurde diese Entwicklung nochmals deutlich verstärkt. Vorauszahlungsanpassungen bei den Heizkosten sind für das laufende Geschäftsjahr bereits geplant. Weitere, noch höhere Anpassungen in den Folgejahren sind unausweichlich. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für die Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Infolgedessen ist damit zu rechnen, dass dieser Anstieg der Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen wird, mit der Folge von Mietausfällen bei der Genossenschaft.

Die mit dem Krieg in der Ukraine einhergehenden allgemeinen wirtschaftlichen Verwerfungen könnten überdies dazu führen, dass es für größeren oder höherwertigen Wohnraum zukünftig weniger potenzielle Interessenten gibt, da die finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder eine Anmietung nicht zulassen. Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird auch das von der Bundesregierung propagierte Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 haben. Durch die geplante sukzessive Übertragung der CO_2-Abgabe auf den Vermieter entsteht faktisch ein Zwang zur energetischen Sanierung, da für unsanierten Wohnraum zukünftig höhere Kosten anfallen und zudem die Nachfrage nach diesen Wohnungen zurückgehen wird.

Um das Ziel einer weitestgehenden Treibhausgasneutralität zu erreichen, hat die Genossenschaft erhebliche Investitionsleistungen zu erbringen, für die eine entsprechende Liquidität erforderlich ist. Zusätzlich zum Einsatz eigener Mittel wird eine Aufnahme von Fremdkapital erforderlich sein, wobei aus heutiger Sicht unklar ist, ob und zu welchen Konditionen öffentliche Fördergelder zur Verfügung stehen werden.

Zu den wesentlichen Risiken zählt auch das Zinsänderungsrisiko. Nach Jahren rückläufiger bzw. stagnierender Zinsen zeichnet sich an den Finanz- und Kapitalmärkten eine leichte Trendwende ab, nicht zuletzt auch zurückzuführen auf inflationäre Tendenzen der letzten Wochen und Monate. Ein Anstieg der Zinsen am Kapitalmarkt hätte für die Genossenschaft höhere Zinsaufwendungen zur Folge mit unmittelbaren Auswirkungen auf Rentabilität und Liquidität. Das Risiko besteht vor allem im Hinblick auf zukünftige Anschlussfinanzierungen auslaufender Zinsvereinbarungen bei Krediten sowie für die Verzinsung des Spareinlagenbestandes.

Vom Zinsänderungsrisiko sind auch die Wertpapieranlagen der Genossenschaft betroffen. Steigende Zinsen führen zwangsläufig zu Kursrückgängen und somit zu Buchwertabschreibungen. Hinzu kommt bei Wertpapieren ein sogenanntes Adressenausfallrisiko. Wirtschaftliche Entwicklungen einzelner Länder oder Branchen können die Bonität eines Wertpapieremittenten nachhaltig negativ beeinflussen. Ob diese dauerhaft sind – grundsätzlich ist die Rückzahlung zu 100 % bei Fälligkeit vorgesehen –, hängt von Art und Intensität der wirtschaftlichen Fehlentwicklung ab.

Operationelle Risiken können ferner aus der Nichtbeachtung oder Nichtumsetzung rechtlicher Vorschriften sowie aus dem Fehlen unternehmensinterner Richtlinien entstehen. Für die Genossenschaft von größter Relevanz sind die mit dem Betrieb eigener IT-Systeme einhergehenden Risiken. Mangelnder Schutz gegen Datenverlust, Datendiebstahl oder eine missbräuchliche Verwendung von Daten können für die Genossenschaft weitreichende Folgen haben.

Risiken bestehen darüber hinaus in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neubau- oder Sanierungstätigkeit. Lieferengpässe sowie ein deutlicher Preisanstieg bei Baumaterialien können zu Überschreitungen von im Zuge der Planung ermittelten Baukosten und auch zu zeitlichen Verzögerungen von Bauabläufen führen. Letztere bergen das Risiko von Mietausfällen oder der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund einer großen Anzahl neuer wohnungssuchender Mitglieder, die mit der Erwartung der Genossenschaft beitreten, preisgünstigen Wohnraum zu finden, rechnen wir auch für die Zukunft mit einer günstigen Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten. Die zusätzlichen Neubauwohnungen der vergangenen Jahre haben die Attraktivität der Genossenschaft erhöht. Zudem versetzt uns der nach wie vor angespannte Wohnungsmarkt in die Lage, Sanierungsmaßnahmen durch Mietanpassungen angemessen zu refinanzieren. Die auch in Göttingen gültige Mietpreisbremse hat sich nicht negativ auf unsere Mietpreisgestaltung ausgewirkt, da die Wohnungen der Genossenschaft weitestgehend dem preiswerten Segment zuzurechnen sind. Die Chancen der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft liegen in ihrem breit gefächerten Angebot, welches Wohnungen – in Abhängigkeit der individuellen finanziellen Möglichkeiten – mit verschiedenster Ausstattung und in unterschiedlichen Wohnlagen bietet. Um Leerstände zu vermeiden, prüft die Genossenschaft laufend die Marktgängigkeit ihrer Wohnungsangebote. Eine kontinuierliche Modernisierung des Bestandes, vor allem auch in energetischer Hinsicht, trägt dazu bei, einer veränderten Nachfrage gerecht zu werden.

Die aktuelle Entwicklung an den Geld- und Kapitalmärkten betrachten wir sehr genau. Aus dem sich momentan abzeichnenden leichten Zinsanstieg erwarten wir keine nachteiligen Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit. Durch eine permanente Beobachtung der Zinsentwicklung und Quantifizierung möglicher Auswirkungen erachten wir das Zinsänderungsrisiko für gut beherrschbar. Zudem tragen steigende Tilgungsanteile bei Darlehen und das unterschiedliche Auslaufen von Zinsbindungsfristen zur Risikoreduzierung bei. Hinsichtlich des Wertpapierbestandes gehen wir aufgrund der Laufzeitstruktur des Wertpapierdepots von keinem wesentlichen Wertberichtigungsbedarf aus. Alle Wertpapiere werden einer laufenden Überwachung unterzogen, um ggf. Maßnahmen zur Verlustbegrenzung ergreifen zu können.

Zur Deckung eines kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht eine ausreichende Kontokorrentlinie. Für die Aufnahme von Darlehen im Zusammenhang mit einer Neubau- oder Sanierungstätigkeit steht der Genossenschaft ausreichend unbelasteter Grundbesitz zur Verfügung, der im Bedarfsfall beleihbar ist.

Um möglichen aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften entstehenden Folgen entgegenzuwirken, hat die Genossenschaft in diesem Zusammenhang für alle Mitarbeiter verbindliche Compliance-Regelungen geschaffen. Zur Stabilisierung der unternehmenseigenen IT-Systeme wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um Sicherheit, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der EDV zu verbessern. Unter Hinzuziehung externer Berater wurden wesentliche Teile der IT neu konzipiert. So wurde u. a. das Notfallkonzept zur Weiterführung der Geschäftstätigkeit bei Eintritt unvorhergesehener Ereignisse überarbeitet. Laufende Überprüfungen der Wirksamkeit und eine Fortschreibung im Bedarfsfall wurden als Standardprozesse implementiert.

Zur Minimierung weiterer operationeller Risiken bedient sich die Genossenschaft ggf. auch externer Fachkräfte, so z. B. bei der Überprüfung eines angemessenen Versicherungsschutzes. Bei Baumaßnahmen erfolgt eine laufende Budget- und Kostenkontrolle durch die beauftragten Planungsbüros oder die hauseigene Projektsteuerung. Darüber hinaus werden, je nach Umfang und Komplexität der Baumaßnahmen, spezialisierte Fachkräfte für besondere bautechnische Fragestellungen herangezogen.

Derzeit sind bestandsgefährdende Risiken, die die Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, weder aus der Geschäftstätigkeit noch aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.

4. Prognosebericht

Wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2022 eine nahezu Vollvermietung unseres Wohnungsbestandes sowie ein zufriedenstellendes Geschäftsergebnis. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist stärker denn je, was sich in der Entwicklung der Mitgliederzahlen und der hohen Anzahl wohnungssuchender Mitglieder widerspiegelt. Zudem sind die Rahmenbedingungen unverändert günstig. Die Stadt Göttingen mit ihren aktuell rd. 131.000 Einwohnern wird, auch wenn sich die Bewohnerzahlen geringfügig rückläufig entwickelt haben, weiterhin von ihrer Stellung als Oberzentrum profitieren. Als wichtiger Arbeitsstandort bleibt Göttingen Ziel arbeitssuchender Personen aus dem Umland. Ein weiterer entscheidender Faktor für den Göttinger Wohnungsmarkt sind die Universität und die Einrichtungen und Firmen im universitären Umfeld. Ein attraktiver Hochschulstandort wird auch in den nächsten Jahren für einen konstant hohen Zuzug von Studenten und Wissenschaftlern aus dem In- und Ausland sorgen.

Durch eine zunehmende gesellschaftliche Diskussion sind neben ökonomischen Themen in den vergangenen Jahren vermehrt auch ökologische und soziale Themen in den Fokus geraten. Vor diesem Hintergrund wird eine nachhaltige Entwicklung definiert, die sowohl Umweltgesichtspunkte als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Dieses Zieldreieck der Nachhaltigkeit hat durch branchenspezifische Standards in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bereits Einzug gehalten. Keine dieser Dimensionen darf auf Kosten einer anderen maximiert werden. Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft müssen sich daher im Spannungsfeld von sozialen und ökologischen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität bewegen.

Im Vordergrund unseres genossenschaftlichen Handelns und unserer Aktivitäten steht seit Jahren die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Unsere Eigentümerstruktur und die genossenschaftliche Rechtsform ermöglichen uns hierbei ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Eigenverantwortlichkeit. Wir können das verwirklichen, worauf es ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich ankommt. Wir sind ausschließlich regional am Standort Göttingen aktiv, handeln langfristig orientiert und haben die Förderung unserer Mitglieder zum Ziel, womit wir bereits das Thema Nachhaltigkeit ein Stück weit in unserer Unternehmenspolitik verankert haben.

Einen nächsten Entwicklungsschritt sehen wir in der Weiterentwicklung der branchenüblichen „Bausteine der Nachhaltigkeit", um durch eine transparente Darstellung nach außen unser Engagement und unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten zu kommunizieren, zu optimieren und diesen Entwicklungsprozess aufzuzeigen.

Auch der CO_2-Fußabdruck unserer Genossenschaft lässt sich transparent durch eine unternehmensbezogene CO_2-Bilanz darstellen. Diese Herangehensweise ermöglicht es uns, einen unternehmensbezogenen Klimapfad und eine klimapolitische Zielsetzung abzuleiten. Die Erstellung einer CO_2-Bilanz ermöglicht es uns ferner, Emissionstreiber im Objektbestand zu identifizieren und hieraus die Grundlagen für strategische Entscheidungen über weitere Maßnahmen zur CO_2-Reduzierung fundiert zu treffen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird nach vorsichtiger Einschätzung ein Ergebnis von 4,1 Mio. € erwartet. Der Jahresüberschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus nachstehend aufgeführten wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021	Plan 2022
Umsatzerlöse	30.132	31.462
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-14.423	-16.532
Personalaufwand	-5.497	-4.267
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.273	-4.770
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-873	-766
Jahresüberschuss	4.509	4.109

(Angaben in Tsd. €)

Die erwarteten Umsatzerlöse werden sich gemäß Wirtschaftsplanung voraussichtlich auf rd. 31,5 Mio. € erhöhen. Berücksichtigt wurden dabei auch rd. 828 Tsd. € Mieterlöse aus der erstmaligen ganzjährlichen Vermietung der Wohnungen am

‚Nikolausberger Weg 140–150' sowie rd. 37 Tsd. € aus der Vermietung des Neubaus in der Godehardstraße ab Oktober 2022. Aus erfolgten Mietanpassungen nach erfolgter Sanierung bzw. nach Nutzerwechsel erwarten wir noch Mehrerlöse in Höhe von ca. 250 Tsd. €.

Für Neubautätigkeit und Sanierung/Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind Investitionen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 20,4 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen rd. 4,9 Mio. € auf die Neubautätigkeit. Für das Bauprojekt ‚Godehardstraße 14–16' werden Ausgaben in Höhe von rd. 3,0 Mio. €, für den ‚Neubau Nikolausberger Weg 140–150' weitere Zahlungen i. H. v. rd. 1,6 Mio. € erwartet. Bei den restlichen 300 Tsd. € handelt es sich um erste Planungskosten für den Neubau in Rosdorf in der Hambergstraße, für die Erneuerung von Häusern auf dem Hagenberg sowie für eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes.

In der Jahresplanung wurden für Sanierung und Instandhaltung rd. 15,4 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf lfd. Instandhaltung und Ausgaben in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel rd. 5,5 Mio. €. Weitere 9,9 Mio. € entfallen auf geplante Einzelmaßnahmen, wobei allein für die Sanierung des Hauses ‚Stegemühlenweg 72–76' nach aktueller Schätzung rd. 3,1 Mio. € und für die Sanierung im ‚Nonnenstieg 95' rd. 3,8 Mio.€ veranschlagt werden. Zudem sind Ausgaben für Strangsanierungen und Heizungserneuerungen in Höhe von rd. 1,8 Mio. € vorgesehen.

Der Spareinlagenbestand wird sich unseren Erwartungen zufolge aufgrund von Kapitalabflüssen um rd. 4,8 Mio. € reduzieren. Obwohl mittlerweile an den Geld- und Kapitalmärkten ein leichter Zinsanstieg zu beobachten ist, gehen wir bei den Spareinlagen derzeit nicht von wesentlichen Mehraufwendungen aus. Die Zinsaufwendungen im Jahr 2022 dürften unserer Einschätzung nach die Größenordnung des Berichtsjahres erreichen.

An Personalkosten wurden im Rahmen der Jahresplanung rd. 4,3 Mio. € veranschlagt. Berücksichtigt wurde dabei ein im Jahresdurchschnitt erhöhter Personalbestand. Hinsichtlich der Dotierung der Pensionsrückstellungen erwarten wir einen Rückgang der Aufwendungen.

Die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Genossenschaft bewirkt einen weiteren Anstieg der planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Für das Jahr 2022 werden infolgedessen Abschreibungen in Höhe von rd. 4,8 Mio. € erwartet.

Zum Zeitpunkt der Planung waren Auswirkungen aufgrund des Ukraine-Konflikts nicht ersichtlich. Auch bei Aufstellung des Lageberichts sind quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft noch nicht verlässlich möglich. Dieses hängt vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Mit negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit in einzelnen Bereichen ist allerdings zu rechnen.

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und für die stets sehr gute Arbeit, die geleistet wurde, im Besonderen auch vor dem Hintergrund der Einschränkungen bedingt durch die Corona-Pandemie. Dem Aufsichtsrat danken wir für die jederzeit angenehme und konstruktive Zusammenarbeit. Bedanken möchten wir uns auch bei allen Mitgliedern, die, soweit es die Situation zuließ, in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben.

Göttingen, 19.04.2022

Der Vorstand

Przibilla Scherrer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Oesterleystraße 4
37083 Göttingen

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		29.541,00	27.613,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	194.694.786,06		178.607.398,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.666.790,56		7.115.144,56
3. Grundstücke ohne Bauten	562.644,95		562.644,95
4. technische Anlagen und Maschinen	26.042,00		21.420,00
5. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.124,00		474.977,00
6. Anlagen im Bau	6.756.749,00		14.520.980,55
7. Bauvorbereitungskosten	126.218,41		68.384,28
8. geleistete Anzahlungen	21.392,59	212.397.747,57	21.392,59
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. andere Finanzanlagen	1.340,00	1.340,00	1.340,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	7.415.998,85		6.880.841,40
2. andere Vorräte	199.490,63	7.615.489,48	144.871,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.540,53		49.222,59
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	673.321,22	719.861,75	443.041,89
III. Wertpapiere		21.686.319,45	19.612.107,97
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.043.390,93		26.679.752,14
2. Bausparguthaben	0,00	20.043.390,93	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	9.397,54		11.036,32
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.595,25	29.992,79	39.125,02
D. Aktive latente Steuern		0,00	0,00
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Bilanzsumme		**262.523.682,97**	**255.281.294,75**

(Angaben in €)

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der verbleibenden Mitglieder		28.708.176,41		27.579.013,30
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		432.233,69		265.836,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		116.578,96	29.256.989,06	209.350,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	(6.601,66)			(40.427,99)
II. Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage		20.025.000,00		19.525.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(500.000,00)			(700.000,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen:	(0,00)			(0,00)
2. 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)
3. andere Ergebnisrücklagen		51.502.893,16	79.450.253,14	46.044.530,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(5.460.432,82)			(3.952.388,96)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)			(0,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen:	(2.070,00)			(5.820,00)
III. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr			0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		4.509.286,89		6.949.408,61
2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		2.070,00		5.820,00
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-500.000,00	4.011.356,89	-700.000,00
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		10.138.727,00		8.590.312,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		0,00
3. sonstige Rückstellungen		1.678.352,67	11.817.079,67	1.315.978,13
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.259.529,50		32.928.823,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		899.945,47		1.129.005,58
3. Spareinlagen		94.648.130,09		93.741.959,14
4. erhaltene Anzahlungen		6.938.530,32		6.816.707,41
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		18.273,35		26.561,21
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.196.886,80		1.899.077,86
7. sonstige Verbindlichkeiten		528.317,78	137.489.613,31	493.386,05
davon aus Steuern:	(69.294,11)			(78.846,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(8.913,34)			(13.229,79)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			498.390,90	538.165,24
E. Passive latente Steuern			0,00	0,00
Bilanzsumme			**262.523.682,97**	**255.281.294,75**

(Angaben in €)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.124.182,44		29.649.136,68
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.313,94	30.132.496,38	16.407,51
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		535.157,45	168.390,17
3. andere aktivierte Eigenleistungen		308.274,51	264.141,88
4. sonstige betriebliche Erträge		540.336,68	468.153,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.422.633,35		12.865.510,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	38.934,05	14.461.567,40	45,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.927.871,98		2.816.857,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.569.106,06	5.496.978,04	991.257,24
davon für Altersversorgung: (1.981.475,76)			*(456.012,89)*
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.272.947,13		4.196.649,11
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	4.272.947,13	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.147.542,91	1.123.157,76
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,60		49,60
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	417.224,03	417.275,63	428.397,65
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	190.966,52		143.627,50
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	872.891,94	1.063.858,46	942.724,32
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.493,45	22.857,24
15. Ergebnis nach Steuern		**5.465.153,26**	**7.891.989,71**
16. sonstige Steuern		955.866,37	942.581,10
17. Jahresüberschuss		**4.509.286,89**	**6.949.408,61**
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		2.070,00	5.820,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-500.000,00	-700.000,00
Bilanzgewinn		**4.011.356,89**	**6.255.228,61**

(Angaben in €)

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde, dem § 275 Abs. 2 HGB entsprechend, nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur bei entgeltlichem Erwerb aktiviert. Die Bewertung erfolgt zu den um die planmäßige lineare Abschreibung verminderten Anschaffungskosten bei einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei umfassender Sanierung eines Gebäudes wird, für die Abschreibung nachträglicher Herstellungskosten sowie ggf. vorhandener Restbuchwerte, eine neue Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Modernisierungsgrades ermittelt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL). Garagen sowie Geschäfts- und andere Bauten werden über einen Zeitraum von bis zu 33 Jahren abgeschrieben. Für Grünanlagen, Stellplätze sowie andere befestigte Flächen wird eine Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens erfolgt die Abschreibung in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen, d. h. über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren. Die Aufwendungen für bewegliche, selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Betrag von 1.000,-- € 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 Personal- und Sachaufwendungen unserer Regiehandwerker sowie Architekten- und Baubetreuungskosten. Vom Aktivierungswahlrecht hinsichtlich der Berücksichtigung angemessener Kosten der allgemeinen Verwaltung sowie der Berücksichtigung angemessener Aufwendungen für freiwillige soziale Leistungen und betriebliche Altersversorgung wurde Gebrauch gemacht. Fremdkapitalzinsen dagegen wurden, soweit sie anfielen, bei der Aktivierung nicht berücksichtigt.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die Ermittlung der unfertigen Leistungen wird unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Für die Bewertung des Reparaturmaterial- und Heizölbestandes wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Gegenstände und Bestände zuerst verbraucht worden sind. Unter Berücksichtigung aller Risiken wurde für den Forderungsbestand die Pauschalwertberichtigung angepasst. Die Wertpapiere werden mit den Anschaffungskosten bzw. einem niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag bewertet. Das Wertaufholungsgebot wird beachtet.

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen im partiell steuerpflichtigen Bereich ergeben sich passive und aktive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Ein aktiver Saldo wird, infolge der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, nicht angesetzt.

Die Bilanzierung aller nach den Vorschriften des HGB abzuzinsender Vermögensgegenstände und Schulden erfolgte nach der Netto-Methode.

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 Teilwertverfahrens, ermittelt. Grundlage für die Berechnung zum 31.12.2021 waren die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,2 % sowie eine Rentendynamik von 1,00 % angesetzt. Als Rechnungszins wurde zum 31.12.2021 – gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB – der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) zugrunde gelegt.

Der Bilanzposten ‚sonstige Rückstellungen' beinhaltet Rückstellungen für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Deren 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. Die Abzinsung der Rückstellung für Jubiläumsverbindlichkeiten erfolgte mit dem durchschnittlichen Zins einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,35 % (Vorjahr 1,60 %) zum 31.12.2021.

Für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten 3 Monate des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden, wurden Rückstellungen in notwendiger Höhe gebildet. Rückstellungen wurden gleichfalls gebildet für aktivierungspflichtige Leistungen, die bis zum Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel auf Seite 46/47.

Der Zuwachs bei den ‚Grundstücken mit Wohnbauten' beträgt – vor Abschreibung – saldiert rd. 19,9 Mio. €. Diese Summe beinhaltet den Neubau ‚Nikolausberger Weg 140–150' sowie die aktivierungspflichtigen Investitionen für die Sanierungstätigkeit bei Bestandsgebäuden und nachträgliche Herstellungskosten früherer Baumaßnahmen.

Schwerpunkte waren hier Maßnahmen im Außenbereich sowie die Müllplatzgestaltung in der ‚Beyerstr. 36, 38'/‚Lichtenbergstr. 8' und in der ‚Ludwig-Beck-Str. 1–1B', Strangsanierungen in der ‚Goßlerstr. 49A, 49B, 49D' wie auch der Austausch von neuer Heiztechnik in den Gebäuden ‚Am Kreuze 59–63A'. Die Investitionssumme betrug für diese Maßnahmen ca. 200 Tsd. €.

In der Position ‚Anlagen im Bau' sind Zugänge in einer Größenordnung von rd. 4,2 Mio. € enthalten. Davon entfallen auf das Neubauprojekt ‚Godehardstraße 14–16' 2,0 Mio. €.

Zugänge und Abgänge der Position ‚andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung' betreffen überwiegend den Austausch von Wirtschaftsgütern aus dem Bereich der EDV, um mobiles Arbeiten zu ermöglichen und die Datensicherheit zu optimieren. Außerdem wurde der Fuhrpark für den Regiebetrieb erweitert.

In der Position ‚unfertige Leistungen' sind 7.296.777,72 € (Vorjahr 6.813.469,61 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Weitere 119.221,13 € (Vorjahr 67.371,79 €) betreffen Aufwendungen, die im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung erbracht wurden.

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

	2021 Gesamt €	davon: >1 Jahr €	2020 Gesamt €	davon: >1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	46.540,53	7.982,15	49.222,59	1.863,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	673.321,22	0,00	443.041,89	0,00
Gesamtbetrag	**719.861,75**	**7.982,15**	**492.264,48**	**1.863,60**

Die Bilanzposition ‚sonstige Vermögensgegenstände' beinhaltet Beträge in Höhe von 346.626,33 € (Vorjahr 382.716,68 €), die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Darin berücksichtigt sind u. a. die Zinsabgrenzung auf den Wertpapierbestand in Höhe von 245.891,27 € sowie die Ansprüche gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten in Höhe von 81.132,63 €.

Darüber hinaus beinhaltet die Bilanzposition Steuererstattungsansprüche in Höhe von 15.611,27 € (Vorjahr 20.900,84 €).

Bei dem zum 31.12.2021 ausgewiesenen Wertpapierbestand in Höhe von 21.686.319,45 € (Vorjahr 19.612.107,97 €) handelt es sich ausschließlich um festverzinsliche Industrieanleihen in- und ausländischer Emittenten. Neuanlagen im Nominalwert von 4.000 Tsd. € standen Rückzahlungen im Nominalwert von 1.950 Tsd. € gegenüber.

In den ‚Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten' ist unter den ‚Geldbeschaffungskosten' ein Bearbeitungsentgelt für eine Darlehnsaufnahme ausgewiesen. Die Auflösung dieses Betrages erfolgt planmäßig in Abhängigkeit von Darlehnshöhe und Zinsbindungsfrist.

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei-bungen	31.12.2021
		des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	**191.152,67**	**14.997,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**206.149,92**
Grundstücke mit Wohnbauten	255.060.273,93	7.912.898,81	0,00	11.979.650,23	0,00	274.952.822,97
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.747.480,23	2.855.489,29	0,00	0,00	0,00	15.602.969,52
Grundstücke ohne Bauten	3.174.803,41	0,00	0,00	0,00	0,00	3.174.803,41
technische Anlagen und Maschinen	107.983,82	11.307,97	-31.366,01	0,00	0,00	87.925,78
andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.921.035,53	217.820,92	-77.585,31	0,00	0,00	2.061.271,14
Anlagen im Bau	14.520.980,55	4.214.121,98	0,00	-11.978.353,53	0,00	6.756.749,00
Bauvorbereitungskosten	68.384,28	59.130,83	0,00	-1.296,70	0,00	126.218,41
geleistete Anzahlungen	21.392,59	0,00	0,00	0,00	0,00	21.392,59
Sachanlagen	**287.622.334,34**	**15.270.769,80**	**-108.951,32**	**0,00**	**0,00**	**302.784.152,82**
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
Finanzanlagen	**1.340,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.340,00**
Anlagevermögen	**287.814.827,01**	**15.285.767,05**	**-108.951,32**	**0,00**	**0,00**	**302.991.642,74**

Abschreibungen						Buchwert	
kumuliert zum 01.01.2021	des Geschäfts-jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit: Zugängen/ Zuschrei-bungen	Abgängen	Um-buchungen	kumuliert zum 31.12.2021	am 31.12.2021	am 31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€	€
163.539,67	**13.069,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**176.608,92**	**29.541,00**	**27.613,00**
76.452.875,21	3.805.161,70	0,00	0,00	0,00	80.258.036,91	194.694.786,06	178.607.398,72
5.632.335,67	303.843,29	0,00	0,00	0,00	5.936.178,96	9.666.790,56	7.115.144,56
2.612.158,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.612.158,46	562.644,95	562.644,95
86.563,82	3.417,80	0,00	-28.097,84	0,00	61.883,78	26.042,00	21.420,00
1.446.058,53	147.455,09	0,00	-75.366,48	0,00	1.518.147,14	543.124,00	474.977,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.756.749,00	14.520.980,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.218,41	68.384,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.392,59	21.392,59
86.229.991,69	**4.259.877,88**	**0,00**	**-103.464,32**	**0,00**	**90.386.405,25**	**212.397.747,57**	**201.392.342,65**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.340,00**	**1.340,00**
86.393.531,36	**4.272.947,13**	**0,00**	**-103.464,32**	**0,00**	**90.563.014,17**	**212.428.628,57**	**201.421.295,65**

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand 01.01.2021	Vermögens-verrechnung gem. § 246 HGB	Zuführung	Aufzinsung	Verbrauch	Auflösung	Vermögens-verrechnung gem. § 246 HGB	Bestand 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	**8.590.312,00**	**0,00**	**1.932.542,45**	**158.550,61**	**-369.894,05**	**-172.784,01**	**0,00**	**10.138.727,00**
Steuerrückstellungen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Rückstellungen für:								
Prüfungskosten	60.467,20	0,00	62.300,00	0,00	-58.454,15	-109,05	0,00	64.204,00
Jahresabschlusskosten und Veröffentlichung	76.200,00	0,00	78.400,00	0,00	-75.796,78	-403,22	0,00	78.400,00
Urlaubsansprüche/ Arbeitszeitguthaben	96.136,79	0,00	133.937,19	42,55	-64.776,13	-17.185,52	0,00	148.154,88
Jubiläumszahlungen	26.993,00	0,00	1.581,74	366,67	-4.055,25	-2.086,16	0,00	22.800,00
unterlassene Instandhaltung	504.396,64	0,00	614.280,15	0,00	-479.238,49	-25.158,15	0,00	614.280,15
Baukosten	70.500,00	0,00	312.054,80	0,00	-70.500,00	0,00	0,00	312.054,80
Kosten der Hausbewirtschaftung	212.384,00	0,00	215.565,11	0,00	-210.419,60	-1.964,40	0,00	215.565,11
sonstige Verwaltungskosten	268.900,50	0,00	57.374,63	339,41	-102.025,93	-1.694,88	0,00	222.893,73
sonstige Rückstellungen	**1.315.978,13**	**0,00**	**1.475.493,62**	**748,63**	**-1.065.266,33**	**-48.601,38**	**0,00**	**1.678.352,67**

Der gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrte Betrag, der sich aus dem Unterschied der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 %) und einer Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35 %) ergibt, beträgt zum Bilanzstichtag 748.417 € (Vorjahr 804.422 €).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit	Jahr	Verbindlichkeiten insgesamt	davon: Restlaufzeit		
			bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	31.259.529,50	2.814.774,69	11.154.866,04	17.289.888,77
	(2020)	(32.928.823,37)	(2.904.871,13)	(10.956.274,40)	(19.067.677,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2021	899.945,47	249.682,94	469.133,02	181.129,51
	(2020)	(1.129.005,58)	(247.052,79)	(697.025,27)	(184.927,52)
erhaltene Anzahlungen	2021	6.938.530,32	6.938.530,32	0,00	0,00
	(2020)	(6.816.707,41)	(6.816.707,41)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2021	18.273,35	18.273,35	0,00	0,00
	(2020)	(26.561,21)	(26.561,21)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2021	3.196.886,80	3.031.473,75	165.413,05	0,00
	(2020)	(1.899.077,86)	(1.563.913,70)	(335.164,16)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	2021	528.317,78	476.017,42	52.300,36	0,00
	(2020)	(493.386,05)	(443.944,46)	(49.441,59)	(0,00)
Gesamt	**2021**	**42.841.483,22**	**13.528.752,47**	**11.841.712,47**	**17.471.018,28**
	(2020)	**(43.293.561,48)**	**(12.003.050,70)**	**(12.037.905,42)**	**(19.252.605,36)**

In den Verbindlichkeiten finden sich Beträge in Höhe von 159.911,33 € (Vorjahr = 110.269,14 €), die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Es handelt sich dabei überwiegend um Verbindlichkeiten gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten.

Die Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfrist/-sperrfrist stellt sich wie folgt dar:

	Jahr	Gesamt	vereinbarte Kündigungsfrist/-sperrfrist von 3 Monaten	von mehr als 3 Monaten
		€	€	€
	2021	94.648.130,09	45.214.876,42	49.433.253,67
	(2020)	(93.741.959,14)	(34.362.269,07)	(59.379.690,07)
davon:				
gekündigte Beträge	2021	15.254.553,06		
	(2020)	(10.099.588,06)		

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Sicherheiten gestellt:

Art der Verbindlichkeit	Jahr	Verbindlichkeiten insgesamt	davon gesichert:	gesichert durch: Grundschulden	Hypotheken
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2021	31.259.529,50	31.259.529,50	30.153.830,15	1.105.699,35
			davon verbrieft:	4.829.308,05	0,00
	(2020)	(32.928.823,37)	(32.928.823,37)	(31.778.834,85)	(1.149.988,52)
			davon verbrieft:	(5.487.003,66)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2021	899.945,47	591.267,77	591.267,77	0,00
			davon verbrieft:	591.267,77	0,00
	(2020)	(1.129.005,58)	(806.133,06)	(802.338,55)	(3.794,51)
			davon verbrieft:	(802.338,55)	(0,00)

Die Position ‚Passive Rechnungsabgrenzungsposten' beinhaltet Zuschussmittel des Landes Niedersachsen in Höhe von 371.800,00 €, die planmäßig über eine Restlaufzeit von 21 Jahren aufgelöst werden. Von der Stadt Göttingen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungsbelegungsrechten geleistete Zahlungen in Höhe von 57.752,50 € werden anteilig über einen Zeitraum von 8 Jahren aufgelöst.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die ‚Umsatzerlöse' setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	**30.124.182,44**	**29.649.136,68**
davon:		
Mieterlöse	23.074.269,98	22.793.590,76
abgerechnete/einbehaltene Betriebskosten	7.041.548,14	6.846.879,80
sonstige Erlöse	8.364,32	8.666,12
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**8.313,94**	**16.407,51**
Gesamt	**30.132.496,38**	**29.665.544,19**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 467 Tsd. €. Davon entfielen rd. 70 Tsd. € auf eine bereits im Geschäftsjahr 2020 erfolgte Anpassung der Bestandsmieten sowie die Neubauvermietung ‚Nikolausberger Weg' mit 81 Tsd. €. Mehrerlöse von rd. 137 Tsd. € sind auf Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung zurückzuführen. Um rd. 70 Tsd. € sind die Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel an die festgelegten Mietobergrenzen angepasst worden. Die restlichen Mehrerlöse resultieren überwiegend aus einem Anstieg der abgerechneten Betriebskosten i. H. v. 109 Tsd. €.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (+535.157,45 €) ist auf einen Anstieg der umlagefähigen Betriebskosten im Geschäftsjahr zurückzuführen.

In der Position ‚andere aktivierte Eigenleistungen' finden sich Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 287.163,49 € (Vorjahr 260.724,88 €). Die auf die Bau- und Sanierungstätigkeit entfallenden Personal- und Gemeinkosten der Regiebetriebe betragen 21.111,02 € (Vorjahr 3.417,00 €).

Die ‚sonstige betriebliche Erträge' enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 221.385,39 € (Vorjahr 124.250,76 €). Davon entfallen auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen 172.784,01 € (Vorjahr 67.290,83 €). Rückzahlungs- und Zuschreibungsgewinne aus Wertpapieranlagen beliefen sich im Berichtsjahr auf 58.931,43 € (Vorjahr 77.625,13 €). Aus der Regulierung von Versicherungsschäden erhielt die Genossenschaft 68.625,96 € (Vorjahr 104.712,85 €) erstattet. An aperiodischen Erträgen – überwiegend auch Versicherungsleistungen – wurden 41.664,97 € vereinnahmt (Vorjahr 78.782,45 €). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung weitere Erlöse in Höhe von 128.567,81 € erzielt (Vorjahr 47.915,35 €).

Die ‚Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen' setzen sich wie folgt zusammen :

	2021	2020
	€	€
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**14.422.633,35**	**12.865.510,72**
davon:		
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	7.969.459,25	6.914.874,80
Betriebskosten	6.379.511,83	5.917.559,39
sonstige Hausbewirtschaftungskosten	73.662,27	33.076,53
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	**38.934,05**	**45,51**
Gesamt	**14.461.567,40**	**12.865.556,23**

Die ‚Aufwendungen für Hausbewirtschaftung' sind gegenüber dem Vorjahr um 1.557,1 Tsd. € gestiegen. Verschobene Maßnahmen aus dem Vorjahr für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes (1.054,6 Tsd. €) sind im laufenden Geschäftsjahr 2021 nachgeholt worden. Die lfd. Betriebskosten (+462,0 Tsd. €) sind leicht gestiegen, was aus Mehrverbräuchen und Preissteigerungen resultiert.

Die in den ‚Personalaufwendungen' auszuweisenden Aufwendungen für Pensions- und Jubiläumsverpflichtungen enthalten, soweit sie die Zuführung zu den jeweiligen Rückstellungspositionen betreffen, keinen unter den ‚Zinsen und ähnliche Aufwendungen' auszuweisenden Zinsanteil. Der Anstieg im ‚Personalaufwand' (+1.688,9 Tsd. €) erklärt sich so, dass notwendige Anpassungen bei den ‚Aufwendungen für Altersversorgung' (+1.525,5 Tsd. €) gemacht wurden. Zusätzlich stockte die Genossenschaft ihren Personalbestand in verschiedenen Bereichen auf.

Aufgrund der Neubautätigkeit der Genossenschaft erhöhten sich die ‚Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen' auf 4.272,9 Tsd. € (Vorjahr 4.196,6 Tsd. €).

Im Berichtsjahr fielen ‚Sonstige betriebliche Aufwendungen' in Höhe von 1.147.542,91 € (Vorjahr 1.123.157,76 €) an. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mehr Kosten für die Beratungsleistungen sowie die Erweiterung der EDV aufgebracht werden mussten. Auch fand im Geschäftsjahr die Wahl der Vertreter statt und die Vertreterversammlung erfolgte in Präsenz. Hier gab es einen Mehraufwand gegenüber dem Vorjahr von 100 Tsd. €. Verwahrentgelte für Bankguthaben fielen im Geschäftsjahr nicht an.

Von den insgesamt 417.224,03 € der Position ‚sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge' (Vorjahr 428.397,65 €) resultieren 414.519,26 € (Vorjahr 425.676,27 €) aus der Anlage liquider Mittel in Wertpapieren.

Die ‚Zinsen und ähnliche Aufwendungen' enthalten Beträge aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von 159.299,24 € (Vorjahr 192.180,85 €). Für Spareinlagen wurden im Geschäftsjahr 337.533,30 € (Vorjahr 428.464,82 €) aufgewendet, für Darlehen waren Zinsen in Höhe von 375.795,44 € fällig (Vorjahr 321.240,59 €).

Im Posten ‚Steuern vom Einkommen und Ertrag' wurde das voraussichtliche steuerliche Ergebnis des Geschäftsjahres berücksichtigt. Die Position ‚sonstige Steuern' beinhaltet nahezu ausschließlich Grundsteuerzahlungen für das Immobilienvermögen.

D. Sonstige Angaben

Nachstehend aufgeführte Haftungsverhältnisse betreffen nicht verbundene oder assoziierte Unternehmen. Pfandrechte oder andere Sicherheiten wurden nicht gewährt.

Haftungsverhältnisse aus Garantiezusagen:	
Einlagensicherungsfonds des GdW	538.435,63 €

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 zulasten des Sicherungsfonds beschließt.

Haftungsverhältnisse aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen:

Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen gewährt den Beschäftigten seit 2002 Leistungen der betrieblichen Altersversorgung als beitragsorientierte Leistungszusage. Die Durchführung und Umsetzung erfolgen überwiegend in Zusammenarbeit mit der Provinzial Pensionskasse Hannover AG auf Grundlage eines Rahmenvertrages.

Danach beteiligt sich die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen als Arbeitgeber an den Prämien zur Pensionskasse in gleicher Höhe, wie der Arbeitnehmer seinerseits durch Entgeltumwandlung Beiträge an die Pensionskasse leistet. Die Bezuschussung ist auf maximal 4,0 % des pensionsfähigen Gehaltes beschränkt. Entfällt die Verpflichtung zur Lohn- oder Gehaltszahlung oder wird die Entgeltumwandlung vom Mitarbeiter gekündigt, entfällt gleichzeitig die Verpflichtung zur Bezuschussung.

Zum Geschäftsjahresende hatten 25 Beschäftige von der Entgeltumwandlung Gebrauch gemacht. Der monatliche Beitrag, den die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen zu entrichten hat, beläuft sich Stand Dezember 2021 monatlich auf insgesamt 3.062,00 €. Ein nennenswerter Anstieg der Beitragsverpflichtungen ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

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

	Geschäftsjahr				
	2022	2023	2024	2025	2026
Bereich	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
laufende oder in Planung befindliche Bauvorhaben	4.931,1				
Hausbewirtschaftung	1.148,3	412,5	323,6	229,9	93,0
sonst. betriebliche Aufwendungen	89,2	10,0			

Negative finanzielle Auswirkungen aus den genannten Geschäften sind nicht zu erwarten.

Die Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer zeigt folgende Aufstellung:

	Beschäftigte	
	Vollzeit	Teilzeit
Kfm. Mitarbeiter (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	21	3
Techn. Mitarbeiter (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	9	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte	19	6
Gesamt	**49**	**10**

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitgliederentwicklung stellt sich wie folgt dar:

		Anzahl der Mitglieder
Bestand	31.12.2020	14.600
Zugang		833
Abgang		372
Bestand	**31.12.2021**	**15.061**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.129.163,11 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 15.061.000,00 €.

Die Haftsummen haben sich damit im Geschäftsjahr um 461.000,00 € vermehrt.

E. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien oder aus Cyber-Angriffen, niederschlagen. Möglicherweise kann es auch später zu nachgelagerten Mietausfällen kommen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht möglich.

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

Mitglieder des Vorstands:
Michael Przibilla ..... Bankkaufmann
Dipl.-Ing. Carlo Scherrer ..... Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrats:
Rüdiger Otto (Vorsitzender) ..... Jurist
Bendine Röwer-Schulte ..... Diplom-Kauffrau
(stellv. Vorsitzende)
Petra Thiemann ..... Sparkassenkauffrau
Dr. Martin Bruse ..... Physiker
Katja Töpfer ..... Grafikerin
Anneke Brand ..... Sparkassen-Fachwirtin
Peter Wenzel ..... Diplom-Finanzwirt

Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:
Mitglieder des Vorstands ..... 3,80 €
Mitglieder des Aufsichtsrats ..... 0,00 €

Es bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Das Geschäftsjahr 2021 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von:	4.509.286,89 €
zzgl. Entnahmen 2021 aus der Rücklage für soziale Zwecke:	2.070,00 €
abzgl. Vorwegzuweisung in die ‚gesetzliche Rücklage':	-500.000,00 €
ergibt einen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 von:	**4.011.356,89 €**
zzgl. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr:	0,00 €
	4.011.356,89 €

Nach Maßgabe der Satzung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das auf den Pflichtanteil entfallende dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 14.402.269,30 € zum 01.01.2021 sowie Ausschüttung einer Dividende von 0,75 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben aller weiteren Anteile in Höhe von 13.130.744,00 € zum 01.01.2021 mit einem

Ausschüttungsbetrag von insgesamt:	674.571,31 €
Zuweisung in die freie Rücklage:	3.336.785,58 €
	4.011.356,89 €

Der Gewinnverwendungsvorschlag basiert auf dem Stand der Bücher bei Bilanzerstellung. Durch Wechsel der Anteilseignerschaft bis zum Zeitpunkt der ordentlichen Vertreterversammlung können sich Änderungen in der Höhe des Ausschüttungsbetrages bzw. bei der Rücklagendotierung ergeben.

Göttingen, 28. März 2022

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Sitz der Genossenschaft – 37083 Göttingen, Oesterleystraße 4
Registergericht – Amtsgericht Göttingen,
Genossenschaftsregister-Nr. 104

Der Vorstand

Przibilla Scherrer

Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2021 war erneut durch Coronavirus-Pandemie-bedingte Einschränkungen geprägt. Dennoch konnte am 8. Juni 2021 die ordentliche Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung in der Lokhalle stattfinden. Genau an diesem Tag feierte unsere Genossenschaft, die am 8. Juni 1891 als Göttinger Spar- und Bauverein gegründet wurde, ihren 130. Geburtstag.

Bei den turnusgemäßen Vertreterwahlen im Frühjahr 2021 sind viele Mitglieder neu in die Vertreterversammlung gewählt worden. Zum Kennenlernen und Informationsaustausch organisierte die Wohnungsgenossenschaft am 4. November 2021 eine Informationsveranstaltung für die Vertreterinnen und Vertreter.

Die geplante Satzungsänderung wurde mit den Vertreterinnen und Vertretern in einer Versammlung am 30. November 2021 vorbereitet, vorgeschlagene Änderungen wurden diskutiert und berücksichtigt. In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 21. März 2022 wurden die Satzungsänderungen beschlossen und am 12. April 2022 in das Genossenschaftsregister eingetragen.
Wir danken den Vertreterinnen und Vertretern für die engagierte und konstruktive Mitarbeit.

Der Vorstand erstattete dem Aufsichtsrat Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat auch in schriftlicher Form ausführlich vierteljährlich informiert. Es fanden neun Aufsichtsrats- bzw. gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. In den Quartalsberichten erhielt der Aufsichtsrat Informationen u. a. über Plan-Ist-Vergleiche von Wirtschafts- und Finanzplan, Fluktuationsrate, Entwicklung der Spareinlagen, Zinsen und Wertpapierbestand.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 mit allen für die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat zur Bewältigung seiner umfangreichen Aufgaben zwei Ausschüsse gebildet.
Der Wohnungs- und Bauausschuss, dem Frau Anneke Brand, Frau Katja Töpfer und Herr Dr. Martin Bruse angehören, befasste sich mit den großen Neubau-Projekten ‚Nikolausberger Weg 140–144' sowie ‚Godehardstraße' und der fortgeführten umfangreichen Sanierung des Bereiches ‚Süd 3a' (Stegemühlenweg 78). Begleitet wurden die Erörterungen mit dem Vorstand zu den technischen Planungen durch Ortsbegehungen zu diesen Projekten wie auch zu in Vorbereitung befindlichen Projekten der kommenden Jahre. Der Ausschuss begleitete weiter die übergeordneten Budgetverteilungen zu den Jahresplanungen für 2022 in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung. Weiterhin gab es einige Teilnahmen von Ausschussmitgliedern an den Mieterversammlungen zu anstehenden Maßnahmen.

Der Prüfungsausschuss mit den Mitgliedern Bendine Röwer-Schulte, Petra Thiemann und Peter Wenzel hat sich u. a. mit dem Innenrevisionsbericht und den Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Modernisierungen beschäftigt. Am 20. Juli 2021 führte der Prüfungsausschuss eine unangekündigte Kassenprüfung durch. Es kam zu keinen Beanstandungen.

Am 16. März 2022 fand ein Gespräch mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Otto, Frau Röwer-Schulte und Herrn Dr. Bruse und den Prüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Frau Groß und Herrn Günther statt. Es wurden die Prüfungsschwerpunkte und die Anforderungen im Rahmen des internen Kontrollsystems besprochen.

Die Prüfer haben den Jahresabschluss, den Risikobericht und den Lagebericht für die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für das Geschäftsjahr 2021 geprüft. Für den Aufsichtsrat ergaben sich nach dessen eigenen Prüfungen des Jahresabschlusses, des Lageberichtes, des Risikoberichtes sowie des

Berichtes des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 keine Einwendungen. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorschriften entsprechend dargestellt. Ebenso entsprechen das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem den Anforderungen. Vom Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde erteilt.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern sowie den Haussprecherinnen und Haussprechern der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Göttingen, im Mai 2022

Für den Aufsichtsrat
Rüdiger Otto, Vorsitzender

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sach-

verhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 19.04.2022

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

Viemann Wirtschaftsprüfer

Günther Wirtschaftsprüfer

seit
18
91
WG wohnen+sparen

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen