



Geschäftsbericht 2022

**lebendig
vielfältig
nachhaltig**



Inhalt

04	Vorwort
06	Organe der Genossenschaft
07	Aufsichtsrat
08	Bericht des Aufsichtsrates
10	Vertreterversammlung
11	Geschäftsverlauf
12	Neues Verwaltungsgebäude
13	Kindertagesstätte am Lütjen Steinsweg
14	Sanierung Friedrich-Ebert-Straße
14	Neubau Weserstraße 51a
15	WEG-Verwaltung
16	Sozialarbeit
18	Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse
19	Lagebericht
20	Grundlage des Unternehmens
23	Wirtschaftliche Lage
27	Risiko- und Chancenbericht
28	Prognosebericht
29	Geschäftsjahr in Zahlen
30	Bilanz bis zum 31.12.2022 – Aktivseite
31	Bilanz bis zum 31.12.2022 – Passivseite
32	Gewinn- und Verlustrechnung
34	Anhang
43	Impressum



Thorsten May

Heike Klankwarth

Vorwort

Das Jahr 2022 wird in der Geschichte der Volksheimstätte stets eine wichtige Rolle spielen, denn mit dem Umzug in unser neues Verwaltungsgebäude an der Kasseler Landstraße haben wir einen großen Meilenstein gesetzt. Im Mai packte das Team, das maßgeblich an der Planung beteiligt war, fleißig Kartons und richtete sich im modernen und zukunftsorientierten Arbeitsumfeld ein. Neben großer Freude schwang nach über 55 Jahren in der Godehardstraße aber auch etwas Wehmut bei uns allen mit, sind doch mit dem ehemaligen Standort unzählige Erinnerungen und Erlebnisse verbunden.

Leider prägte aber auch ein weiteres einschneidendes Ereignis das Jahr 2022. Gerade als die Welt sich langsam auf das Ende der Corona-Pandemie einstellen wollte und die Hoffnung auf ruhigere Zeiten sowie wiedergewonnene Freiheit aufkeimte, begann der Krieg in der Ukraine, der uns alle immer noch fassungslos macht.

Die Auswirkungen sind dramatisch. Seit Februar 2022 wurde laut der UNO-Flüchtlingshilfe ein Drittel der ukrainischen Bevölkerung zur Flucht gezwungen. Davon suchten über eine Million Menschen Schutz und Hilfe in Deutschland. Die wirtschaftlichen Folgen sind überall spürbar: Stark gestiegene Preise für Energie, Lebensmittel und Konsumgüter, hohe Inflation, weltweite Engpässe bei Getreide und Einbußen beim Wachstum. Unsere Aufgabe war in erster Linie, die Auswirkungen für unsere Mitglieder und Mieter so gut es geht abzumildern. Konkret hieß das, mit den Gaslieferanten zu verhandeln, um Versorgungssicherheit und möglichst moderate Preise über einen langen Zeitraum zu sichern. Außerdem wurden die Abschlagszahlungen für die Energiekosten angepasst, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden. Für alle Mieter, die durch die höheren finanziellen Belastungen in Bedrängnis geraten sind, konnten zusammen mit unserem Vermietungsteam und der Mitgliederbetreuung zufriedenstellende Lösungen gefunden werden.

Für unsere Sanierungs- und Neubauprojekte war das Jahr von großen Unsicherheiten geprägt. Immer höhere Rohstoffpreise und unverändert schwierige Lieferbedingungen für Baumaterial warfen verbindliche Planungen oftmals über den Haufen. Drastische Steigerungen bei den Zinsen erschwerten zudem die Finanzierung von Maßnahmen. All das erforderte sehr viel Flexibilität und kostete einiges an Nerven, aber trotz der schwierigen Umstände ist es uns gelungen, alle Vorhaben im Zeit- und Kostenplan zu starten bzw. zu beenden.

Insgesamt liegt ein sehr bewegtes und bewegendes Jahr hinter uns. Wir hoffen inständig auf ein baldiges Ende des Krieges sowie auf Frieden und Freiheit für alle Menschen auf der Welt. Für unsere Mieter und Mitglieder werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten als Genossenschaft weiterhin immer unser Bestes geben und zuversichtlich in die Zukunft schauen!

Der Vorstand

Heike Klankwarth
Vorstandsvorsitzende

Thorsten May
Vorstandsmitglied

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung



Andreas Bartsch



Rainer Bolli



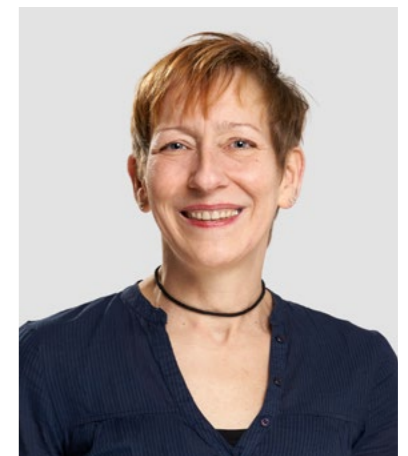
Stefan Buddenbohm



Annegret Engelhardt



Dr. Dieter Hildebrandt



Marit Mattern

Bericht des Aufsichtsrates

In sechs Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2022 intensiv mit dem Vorstand ausgetauscht. Alle Treffen konnten unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Hygienevorschriften in Präsenz durchgeführt werden. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend über die aktuellen wirtschaftlichen Planungen und Geschäfte, die mittelfristige Geschäftsentwicklung und die Ausführungs- bzw. Planungsstände laufender und vorgesehener Projekte der Genossenschaft informiert. Zentrale Themen waren darüber hinaus die Auswirkungen der Energiekrise und der allgemeinen Kostensteigerungen auf die Arbeit der Volksheimstätte.

Die Besprechung über den Jahresabschluss des Jahres 2021 fand am 13.05.2022 statt. In einer gemeinsamen Sitzung mit dem Aufsichtsrat legte der Vorstand dazu neben dem eigentlichen Abschluss auch den Bericht des Vorstandes zur Lage der Genossenschaft sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vor. Nach genauer Prüfung der Unterlagen schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns an.

Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 (gem. § 34, 1b der Satzung), die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 (gem. § 34, 1c der Satzung) sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates (gem. § 34, 1f der Satzung) erfolgte durch die Vertreter in der 66. Vertreterversammlung, die am 27.06.2022 stattfand. Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Abschluss des Geschäftsjahres 2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) abschließend geprüft und die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Der Abschlussprüfer legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 27.06.2022 vor. Darin wurde die ordnungsgemäße Buch-

und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2021 sowie der Lagebericht entsprechen in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernissen. Anhand der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ist zu erkennen, dass auch zukünftig ausreichend Liquidität zur Verfügung stehen wird. Die Ertragslage wird, wie in den Vorjahren, wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Der Vorstand stimmte sich mit dem Aufsichtsrat über die Fertigstellung und Veräußerung der Bewegungs-Kindertagesstätte in Grone an den ASC Göttingen ab, informierte über die Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes und den Umzug in die Kasseler Landstraße sowie über die laufenden und geplanten Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsprojekte. Im Jahr 2022 stand hier besonders der Start der Sanierung der Hausnummer 58/60 im ersten Bauabschnitt der Friedrich-Ebert-Straße in Weende und des Neubaus in der Weserstr. 51a auf dem Leineberg im Mittelpunkt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeitern der Volksheimstätte für den unermüdlichen Einsatz, die Aufgaben unserer Genossenschaft zu erfüllen und auch in Krisenzeiten stets für unsere Mieter und Mitglieder da zu sein. Höchste Anerkennung gebührt ebenso allen ehrenamtlich für die Volksheimstätte tätigen Vertretern für ihr vorbildliches Engagement.

Göttingen, den 11. April 2023

Andreas Bartsch
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1

Vertreter	
Name	Vorname
Beuermann	Helga
Eichhorn	Silke
Ische	Bernd
Kollmann	Uwe
Maring	Ruth
Oberdieck	Jens
Pilz	Manfred
Pohl	Werner
Schelp	Monika
Springer	Siegfried

Wahlbezirk 2

Vertreter	
Name	Vorname
Barth	Gudrun
Danielowski	Karin
Grimm	Hans-Georg
Grimm	Ursula
Hammen	Peter
Hartmann	Dieter
Hauschild	Monika
Hillebrand	Christopher
Janzen	Birgit
Kruse	Waltraut
Rapp	Inga
Schüler	Jochen
Sell	Albert
Vollbrecht	Cornelia

Wahlbezirk 3

Vertreter	
Name	Vorname
Biste	Patricia
Buchner	Werner
Burhenne	Sylvia
Gatza	Uwe
Geißer	Monika
Haselhorst	Lara
Kirstein	Ursula
Koch	Hannelore
Langner	Kathrin
Meyer	Gisela
Reimer	Ilona
Schulz	Oliver
Weidele	Marko

Wahlbezirk 4

Vertreter	
Name	Vorname
Böhning	Uwe-Peter
Bosold	Regina
Drevenstedt	David
Flöring	Renate
Kaufhold	Dieter ¹
Herzog	Prof. Dr. Dr. Sven ²
Klein	Gisela
Lang	Eva-Maria
Langkeit	Monika
Löffler	Heike
Löffler	Jens
Mollenhauer	Norbert
Schacke	Ernst ³
Rohrig	Karin ⁴
Scholer	Ingrid
Stegel-Brunsch	Ingrid ⁵
Schwarze	Klas Eike ⁶
Wirth	Brigitte

Wahlbezirk 5

Vertreter	
Name	Vorname
Brand	Ruth
Carneiro-Otto	Fernanda
Dölle	Michaela
Frentrup	Klaus Peter
Hilke	Karin
Jacobi	Christiana
Jacobi	Werner
Kauschke	Carmen
Lüdecke	Rita
Matschuck	Klaus
Quentin	Anja
Rindermann	Rainer
Rudolph	Monika
Scholz	Isolde
Stähle	Irene
Tannhof	Heinz

Wahlbezirk 6

Vertreter	
Name	Vorname
Eberwien	Björn
Eichenberg	Dieter
Eichenberg	Rudolf
Erbach	Carmen
Gande	Klaus-Peter
Gunkel	Herbert
Harder-Krawietz	Brigitte
Hesse	Dirk
Holder	Heike
Huch	Martina
Jeske	Frank
Keppler	Edeltraut
Lautenbach	Ines
Pawlowski	Peter
Preiss	Maren
Pröhl	Ute
Sassenberg	Peter
Schreibvogel	Lars
Steinbach	Veronika
Zörner	Regina

¹ bis 30.01.2022 ² ab 31.01.2022

³ bis 19.04.2022 ⁴ ab 20.04.2022

⁵ bis 13.07.2022 ⁶ ab 14.07.2022

Geschäftsverlauf

Berichte

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Umzug in das neue Verwaltungsgebäude

Eine der größten Veränderungen in der Geschichte der Volksheimstätte

Das Jahr 2022 brachte für die Volksheimstätte eine der größten Veränderungen in der Geschichte der Genossenschaft. Im Mai zog die gesamte Belegschaft in den Neubau an der Kasseler Landstraße 89. Diesen Tag hatten besonders die Mitarbeiter mit Spannung erwartet, denn das Team war von Beginn an entscheidend an der Planung und Ausstattung des modernen Gebäudes beteiligt. Das beeindruckende Ergebnis verbindet praktische Nutzbarkeit mit ansprechender Architektur. Es bietet auf der einen Seite einen effizienten Aufbau und eine ausgeklügelte Technik und auf der anderen Seite helle, luftige und ansprechende Räume.

Das offene Foyer mit seinen Oberlichtern in der Mitte des Hauses ist hell und einladend. Alle Bereiche sind barrierefrei. Besprechungsräume, Büros, Küchen und WCs auf allen Etagen und ein großer Aufenthaltsraum im Obergeschoss für gemeinsame Mittagspausen schaffen optimale Bedingungen für Mitarbeiter und Gäste.

Die Betreuung der Besucher vor Ort wurde ebenfalls optimiert. Mehrere kleine Besprechungsräume im Erdgeschoss sorgen für die nötige Diskretion und Ruhe bei Beratungsgesprächen. Das Team hat hochmoderne, vernetzte Arbeitsplätze, die volle Flexibilität bieten, sowohl technisch als auch räumlich. Bei der Optimierung der Rahmenbedingungen und Abläufe wurde an alles gedacht.

Trotz der großen Freude über die neuen Möglichkeiten sorgte das Verlassen der alten Räume in der Godehardstraße 26 auch für Wehmut. Mehr als 55 Jahre wurde dort für die Mitglieder, Mieter und Eigentümer gearbeitet. Mit diesen Räumen und dem Gebäude sind unzählige Geschichten und Erlebnisse verbunden, die für immer in Erinnerung bleiben werden!



Die erste Kindertagesstätte in der Geschichte der Volksheimstätte

Kita fertiggestellt und übergeben

Im Jahr 2022 feierte die Volksheimstätte nach 74 Jahren eine echte Premiere. Zum ersten Mal in ihrer Geschichte wurde eine Kindertagesstätte geplant und errichtet. Die Bauarbeiten für das neue Gebäude auf einem Grundstück am Lütjen Steinsweg im Göttinger Stadtteil Grone starteten im Juni 2021. Dabei verliefen die Arbeiten über die gesamte Bauzeit genau im Zeitplan und auch das Budget konnte eingehalten werden. Die neue Kita wurde am 27. Juli 2022, also ziemlich genau ein Jahr nach dem Baustart an den ASC 46 Göttingen e. V. übergeben. Der Sportverein, einer der ältesten und größten in Niedersachsen, hat das Gebäude zusammen mit einer Tochtergesellschaft gekauft, welche die Einrichtung betreibt.

Die Kindertagesstätte mit Fokus auf Bewegung und Sport bietet mit ihren 20 Erzieherinnen und Erziehern 80 Betreuungsplätze auf rund 800 Quadratmetern Fläche. Alle Plätze waren bereits bei der offiziellen Eröffnung vergeben, sodass eine Warteliste eingerichtet werden musste. Das zeigt, wie groß der Bedarf in Göttingen ist. Wir als Volksheimstätte haben mit dem Kita-Bau einen Teil dazu beigetragen, diesen Bedarf zu decken. Damit werden wir unserer sozialen Verantwortung gerecht, die uns bereits seit unserer Gründung auszeichnet. Von der neuen Betreuungsmöglichkeit profitieren darüber hinaus unsere Mieter, denn im Einzugsgebiet liegen gleich mehrere unserer Wohnimmobilien. Dieser Bau ist sowohl für den Stadtteil Grone als auch für die Volksheimstätte ein spannendes und gelungenes Projekt.



Großsanierung an der Friedrich-Ebert-Straße

Erster Bauabschnitt startet mit Verzögerung

Der für 2021 geplante Start der Sanierungsmaßnahmen an den Häusern in der Friedrich-Ebert-Straße konnte aufgrund der enorm gestiegenen Preise für Baumaterialien und der vollen Terminkalender bei Handwerkern und Baufirmen nicht umgesetzt werden. Da zusätzlich Unsicherheiten in Bezug auf die Förderungen aufkamen, dauerte es bis zum April 2022, bis die Arbeiten am ersten Bauabschnitt beginnen konnten.

Neben einer neuen Gebäudehülle werden zusätzlich Balkone installiert sowie die Eingangsbereiche und die Treppenhäuser modernisiert. In den Wohnungen selbst werden nach aufwendigen Strangsanierungen außerdem die Bäder komplett erneuert. Speziell dieser Teil der Maßnahmen stellt für die Mieter eine besondere Herausforderung dar. Um die unumgängliche Umquartierung so angenehm wie möglich zu gestalten, werden unsere Mieter auf Wunsch zum Beispiel in Hotels untergebracht. Wir sind uns der hohen Verantwortung gegenüber den Bewohnern bewusst und finden in jedem Einzelfall die individuell passende Lösung.

Neubau an der Weserstraße 51a

Viele Hürden gemeistert

Im Frühjahr 2022 sind auf dem Göttinger Leineberg die Bauarbeiten für ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten gestartet. Die Lieferschwierigkeiten für Baumaterialien, die vollen Auftragsbücher im Baugewerbe und eine Änderung des Bebauungsplans sorgten anfangs für Unsicherheit. Nachdem die Baugenehmigung erteilt und die Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau zugesagt wurde, ging es dennoch pünktlich los.

Alle beteiligten Unternehmen legten sich ordentlich ins Zeug, sodass der Rohbau noch zu Ende 2022, und somit vier Wochen früher als geplant, abgeschlossen war. Das Gebäude wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2023 fertiggestellt. Für den hervorragenden Einsatz sind wir allen Beteiligten sehr dankbar.

Mit dem Haus in der Weserstraße 51a entstehen 18 moderne Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 49 und 78 Quadratmetern. Die Volksheimstätte leistet damit einen weiteren wichtigen Beitrag, um der Wohnknappheit in Göttingen entgegenzuwirken.



Aufgaben der WEG-Verwaltung

Wohneigentum in guten Händen

Die Volksheimstätte eG übernimmt für die von ihr betreuten Eigentümergemeinschaften vielschichtige Aufgaben im Rahmen ihrer Verwaltertätigkeit. Gemäß Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter das notwendige Organ der WEG, das diese nach außen hin vertritt. Die Tätigkeiten der Volksheimstätte eG umfassen den kaufmännischen, den technischen, den rechtlichen und den organisatorischen Bereich.

Zu den kaufmännischen Aufgaben zählen: Erstellung und Prüfung von Wirtschaftsplänen, das Erstellen der Jahresabrechnungen inkl. Prüfungskontrolle und Belegprüfung, Buchführung und Prüfung aller Geldein- und -ausgänge, Hausgeldabrechnung und Mahnwesen bei Zahlungsverzug, Verwaltung von Giro-, Festgeld und Sparkonten, Erstellung von Heizkostenabrechnungen, das Errechnen und Anfordern von Sonderumlagen sowie die Regelung der Personalangelegenheiten von Angestellten der Wohnungseigentümergemeinschaft.

In den technischen Aufgabenbereich fallen unter anderem: Überwachung der Immobilie, Planung, Vergabe, Begleitung und Abrechnung von Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten, das Wahrnehmen von Verkehrssicherungspflichten, TÜV-Kontrollen, Beachtung technischer Verordnungen (z. B. bei Rolltoren, Heizanlagen, Fahrstuhleinrichtungen, Hebe- und Lüftungsanlagen), Veranlassung von Reparaturen durch Handwerker, Erstattung von Schadensmeldungen gegenüber der Versicherung, Führung der Versicherungsabrechnung, Schlüsselbestellungen und das Beauftragen von Sachverständigen.

Im Bereich der rechtlichen Aufgaben vertritt der Verwalter die Eigentümergemeinschaft, prüft Verträge (z. B. Wartungsverträge), leitet Klagen bei Zahlungsrückständen ein, vertritt die Eigentümergemeinschaft bei Gerichtsterminen und schließt Wartungsverträge ab.

Zu den organisatorischen Aufgaben eines Verwalters gehören: Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern von Eigentumswohnungen, Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung einschließlich Terminabstimmung, Tagesordnung und Protokoll, Führung von Beschlusssammlungen, Aufstellung und Einhaltung der Hausordnung, Erstellung von Rundschreiben und Aushängen sowie das Beschwerdemanagement.

Die WEG-Abteilung der Volksheimstätte kümmert sich um insgesamt 48 Eigentümergemeinschaften mit 1.183 Wohnungen und um 14 Hausverwaltungen mit 152 Wohnungen. Mit der am längsten von uns betreuten Eigentümergemeinschaft besteht die Geschäftsbeziehung schon seit über 50 Jahren.

Sozialarbeit im Krisenmodus

Belastungen durch Pandemie, Krieg, Inflation und Energiepreissteigerungen

Das Jahr 2022 erforderte erneut eine hohe Resilienz der Menschen. Das dritte Jahr der Corona-Pandemie wurde seit Februar 2022 besonders stark vom Ukraine-Krieg und seinen Folgen beeinflusst.

Die Kosten für Strom und Gas stiegen rasant, was wiederum die Inflation in die Höhe trieb. Die Volksheimstätte hatte angesichts der Preissteigerungen bei Gas zeitnah die Vorauszahlungspauschalen angehoben sowie interne Maßnahmen besprochen und Personal bereitgestellt, falls die Erhöhung der Heizkostenpauschale finanzielle und in der Folge psychische Probleme bei den Mietern verursachen würde. Es waren aber nur wenige Haushalte, die die erhöhte Vorauszahlung nicht leisten konnten und mit denen wir Sonderregelungen vereinbarten bzw. die wir über soziale Hilfen informierten.

Die Zahl der Beschwerdefälle mit längerer Bearbeitungszeit und komplexeren Konflikten überstieg 2022 mit 40 Fällen noch einmal die Fallzahl von 2021 (33 Fälle). Vergleicht man die Zahlen von 2020 (25 Fälle), 2019 (29 Fälle) und 2018 (22 Fälle), zeichnet sich hier leider ein Aufwärtstrend ab. Moderierte Konfliktgespräche haben wir auch 2022 nur mit FFP2-Maske durchgeführt.

Insgesamt kam es zu fünf Kündigungsprozessen; alle Fälle, die seit mehreren Jahren vom Sozialmanagement, den Vermietungssachbearbeiterinnen und der Mietenbuchhaltung bearbeitet wurden. Alle endeten mit einem Vergleich, das bedeutet mit der Zustimmung der Mieter zum Auszug zu einem festgelegten Termin (meist 6 Monate nach der Verhandlung). Die Gründe für unsere Klagen vor Gericht waren Androhung von körperlicher Gewalt gegen andere Mieter, Drogenhandel in der Wohnung, Vermüllung der Wohnung sowie der gemeinschaftlich genutzten Flächen, tätlicher Angriff auf andere Mieter sowie Wohnungsbesetzung ohne Mietvertrag.

Bei der Sanierung/Modernisierung der Friedrich-Ebert-Str. 58 und 60 war die Versorgung der Mieter mit Ferienwohnungen für den Zeitraum der Baderneuerung sowie des Fenster- und Heizungseinbaus Aufgabe des Sozialmanagements. Dabei waren eventuelle körperliche Einschränkungen, Kinder und Haustiere zu berücksichtigen. Zusätzlich erschwerend wirkte der Umstand, dass durch die Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine viele Ferienwohnungen langfristig vermietet waren. Dennoch ist es gelungen, alle Mieter und Mieterinnen für zweieinhalb Wochen innerhalb Göttingens mit Ersatzwohnraum zu versorgen.

Allen Mietern, die im Jahresverlauf einen hohen runden Geburtstag feiern konnten, wurde telefonisch gratuliert und eine Blumenlieferung durch die Gärtnerei Eggers zugestellt. Zu den Wohnjubiläen erfolgte, wenn erwünscht, ein Besuch mit Blumen und Geschenk.

Im November 2022 fand ein erstes Treffen der in der Sozialen Arbeit tätigen Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft eG, der Städtischen Wohnungsbau und der Volksheimstätte statt. Ziel war das Kennenlernen neuer Mitarbeiterinnen bei zwei Unternehmen sowie der Austausch über den Umgang mit der schwierigen Gesamtlage. Da die Stadtteilrunde Holtenser Berg 2022 wieder regelmäßig tagte, war die Teilnahme an den Austauschtreffen mit den Akteuren vor Ort ebenfalls Bestandteil der Arbeit.

Eine Online-Weiterbildung zur MHFA (Mental Health First Aid = Ersthelferin für psychische Gesundheit), die zwischen dem 7. und 22. November 2022 stattfand, wurde erfolgreich absolviert. Inhalte waren die unterschiedlichen psychischen Erkrankungen und ihre Symptome, um psychische Probleme bei Menschen im Umfeld schneller zu erkennen, einen adäquaten Zugang zu ihnen zu finden und fundierte Hilfsangebote machen zu können.

Weitere Arbeitsinhalte im Jahr 2022 waren, wie in den Vorjahren, die Mitarbeit im Redaktionsteam unserer Mitgliederzeitung sowie in der Arbeitsgruppe zu unserer Website.



Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018
Wohnungsbestand	Anzahl	2486	2483	2483	2495	2494
Wohn- und Nutzfläche	m ²	165.376	163.114	162.914	163.640	163.595
Wohnungswechsel	Anzahl	201	207	195	230	185
Fluktuationsrate	%	8,09	8,34	7,85	9,22	7,42
Sollmiete	€ / m ² / Monat	6,14	6,04	5,87	5,67	5,53
Erlösschmälerungen	%	0,56	0,65	0,52	0,45	0,35
Instandhaltungskosten	€ / m ² / Monat	1,57	1,58	1,56	1,47	1,43
Betriebskosten	€ / m ² / Monat	2,14	2,25	2,05	2,03	2,16
Zinsaufwendungen	€ / m ² / Monat	0,40	0,44	0,51	0,60	0,71
Lohn und Gehalt	€ / m ² / Monat	1,26	1,24	1,18	1,19	1,11
Sächliche Verwaltungskosten	€ / m ² / Monat	0,39	0,32	0,31	0,38	0,39
Kreditbelastung, gerundet	€ / m ²	317	319	310	328	345

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote ¹	%	39,9	39,5	38,3	35,6	33,0
Eigenkapitalrentabilität ²	%	6,3	7,1	6,6	5,5	5,2
Gesamtkapitalrentabilität ³	%	3,3	3,7	3,6	3,2	3,2
Cashflow nach DVFA/SG ⁴	T€	4.747,1	5.077,5	4.817,2	4.301,4	4.072,7
Dynamischer Verschuldungsgrad ⁵	Jahre	11,1	10,2	10,5	12,5	13,9
Tilgungskraft ⁶	Faktor	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0
EBITDA ⁷	T€	5.995,4	6.070,2	5.826,8	5.502,2	5.459,7

¹ Eigenkapital am 31.12. geteilt durch Bilanzsumme am 31.12.

² Jahresergebnis geteilt durch Eigenkapital

³ Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen geteilt durch Bilanzsumme am 31.12.

⁴ vgl. Kapitalflussrechnung (siehe Seite 26)

⁵ Dauerfremdfinanzierungsmittel geteilt durch Cashflow nach DVFA/SG

⁶ Cashflow nach DVFA/SG geteilt durch planmäßige Tilgung der Objektfinanzierung

⁷ Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Abschreibung auf Anlagevermögen

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens

Wirtschaftliche Lage

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Grundlage des Unternehmens

Die Volksheimstätte eG wurde am 1. März 1948 gegründet. Der Fokus der Genossenschaft liegt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung bildet einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt. Wir sind im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer 117 eingetragen.

Zum Bilanzstichtag verfügen wir über 2.486 eigene Wohnungen, darunter ein Einfamilienhaus. Darüber hinaus bewirtschaften wir 9 Gewerbeeinheiten, 3 selbst genutzte Einheiten, 26 sonstige Einheiten sowie 385 Garagen und 354 Kfz-Stellplätze. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 165.376 m² (Vorjahr 163.114 m²).

Die Veränderungen im Bestand betrafen das ehemalige Verwaltungsgebäude in der Godehardstraße und das Regiebetriebsgebäude im Lindenweg. Nach dem Umzug in den Neubau in der Kasseler Landstraße 89 wurden an den ehemaligen Standorten 3 Gewerbeeinheiten geschaffen und vermietet. Dazu stehen 3 bisher selbst genutzte Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Im März dieses Jahres wurde das Bauvorhaben in der Weserstraße 51a begonnen. Dort entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Für die Bauvorbereitung wurden 7 Garagen und 5 Stellplätze entfernt.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung und der Verwaltung von Hausbesitz Dritter wurden zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 1.335 (Vorjahr: 1.474) Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte, 606 Garagen und Kfz-Stellplätze bewirtschaftet.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Im Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine, was die bereits durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Volkswirtschaften, gerade in Europa, zusätzlich belastet. Bereits gestörte globale Liefer- und Wertschöpfungsketten führten zu einer zusätzlichen Verknappung von Rohstoffen und in der Folge zu starken Preiserhöhungen, besonders für Energie, und einem weltweiten Anstieg der Inflationsraten.

Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % zum Vorquartal. Zur positiven Entwicklung 2022 haben insbesondere die Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dennoch sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen. Gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, anhaltender Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und allgemeine Preissteigerungen belasteten den Wohnungsbau zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten.

Die deutlich höheren Baukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben geschuldet. Die gesetzlichen Auflagen werden zunehmend komplexer, während die Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite schrumpfen. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %.

In dem Zuge hoben die Notenbanken ihre Niedrigzinspolitik vollends auf und erhöhten die Leitzinsen deutlich. Obwohl die Volksheimstätte eG über eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur verfügt, müssen die Aktivitäten vor dem Hintergrund der sich ändernden Zinslandschaft und mit Blick auf Profitabilität und Verschuldungsgrad neu bewertet werden.

Die Lage auf dem Göttinger Wohnungsmarkt hat sich im Jahr 2022 nicht wesentlich verändert. Der Bedarf an Wohnraum in und um Göttingen war unverändert hoch. Die Anzahl neu gefertigter Wohneinheiten konnte diese hohe Nachfrage nicht abdecken.

Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fassen wir in der nachfolgenden Tabelle zusammen:

Unternehmensentwicklung	Planung 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.945,00	11.900,00	11.740,00
Instandhaltungsaufwendungen	3.250,00	3.084,00	3.092,00
Abschreibungen	2.778,00	2.660,00	2.494,00
Zinsaufwendungen	926,00	788,20	866,00
Jahresüberschuss	1.982,00	2.276,00	2.711,00

Die Durchschnittsmiete belief sich auf 6,14 €/m² (2021 = 6,04 €/m²). Das Mietniveau ist Beleg der unterdurchschnittlichen Mieterhöhungspolitik der Genossenschaft und liegt deutlich unter dem Vergleichsmietniveau der Stadt Göttingen zum Betrachtungszeitpunkt. Mit insgesamt 41.826,64 € lagen die Forderungen aus Vermietung über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 25.350,04 €). Insgesamt lag der Anteil mit 0,25 % der Jahressollmiete aber bei einer ausgesprochen niedrigen Quote. Die erfolgten Nutzungsgebührenanpassungen im Jahr 2022 betragen 150 T€. Damit erreichten die Erlöse aus Sollmieten ein Gesamtvolumen von 11,97 Mio. € gegenüber 11,82 Mio. € im Vorjahr.

Die Erlösschmälerungen sind mit 0,56 % (Vorjahr = 0,65 %), verursacht durch verzögerte Anschlussvermietungen und modernisierungsbedingte Leerstände, wieder auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Mietausfallquote liegt zum Bilanzstichtag bei 0,73 % bzw. bei 15 nicht vermieteten Wohnungen. Die Fluktuationsquote belief sich auf 8,09 % bzw. 201 gekündigte Wohnungen im Jahresverlauf 2022 und entsprach damit in etwa dem Vorjahresniveau (Fluktuationsquote von 8,34 % bei 207 Nutzerwechseln).

Im Bereich der „Sonstigen betrieblichen Erträge“ hat der Verkauf der Kindertagesstätte in Grone zu höheren Erträgen geführt. Fertigstellung und Übergabe an den neuen Eigentümer sind planmäßig erfolgt.

Der Verwaltungsneubau in der Kasseler Landstraße wurde ebenfalls termingerecht bezogen. Darüber hinaus konnte die Volksheimstätte im Jahr 2022 ihre Investitionsplanungen nur mit Einschränkungen umsetzen. Die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in Weende, Friedrich-Ebert-Straße 58/60, hat sich auf das Jahr 2023 verschoben und auch bei der Neubaumaßnahme in der Göttinger Weserstraße 51a kam es zu Verzögerungen. Die Investitionen in das Anlagevermögen hatten im Jahr 2022 ein Gesamtvolumen von 9,3 Mio. €. Zusätzlich beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen auf 3,1 Mio. €.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen durch die angefallenen Investitionen lagen mit 2,66 Mio. € über dem Vorjahresniveau (2021 = 2,49 Mio. €). Die Zinsaufwendungen verminderten sich trotz des erhöhten Finanzierungsvolumens.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.027,4	3.210,6	-183,2
Verwaltungsbetreuung	-76,9	-3,1	-73,8
Bautätigkeit	-251,9	-186,8	-65,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-602,1	-435,7	-166,4
Betriebsergebnis	2.096,4	2.584,9	-488,5
Finanzergebnis	0,1	-0,2	0,3
Neutrales Ergebnis	180,1	126,1	54,0
Jahresüberschuss	2.276,6	2.710,8	-434,2

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2,28 Mio. € liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 1,93 Mio. €.

Der maßgebliche Beitrag für das Betriebsergebnis wurde, wie in den Vorjahren, mit 3.072,4 T€ im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt. Das im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus nur moderat gestiegenen Mieterträgen bei gleichzeitiger Zunahme von Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Sachanlagen. Die niedrigeren Kapitalkosten und unveränderten Instandhaltungskosten haben die Ertragslage positiv beeinflusst. Angesichts der nahezu vollständigen Vermietung all unserer Wohnungen sind Erlösschmälerungen hier nur von untergeordneter Bedeutung für den Jahresabschluss.

Die Ertragslage im Bereich der Betreuungstätigkeit hat sich negativ entwickelt. Auslaufende Vertragsverhältnisse konnten nicht im vergleichbaren Umfang durch Neuabschlüsse kompensiert werden. Wir erwarten, dass Konditionsanpassung und weitere Zugänge bei den verwalteten Einheiten in den nächsten Jahren zu einer Erholung in diesem Unternehmensbereich führen werden.

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte das Neutrale Ergebnis hohe Erträge aus Anlagenverkäufen und durch Auflösungen von Rückstellungen. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr (+ 54,0 T€) verbessert.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	132,0	0,1	130,3	0,1	1,7	1,3
Sachanlagen	95.071,6	94,7	91.054,5	93,6	4.017,2	4,4
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	9,7	0,0	11,0	0,0	-1,3	-12,1
Sonstige kurzfristige Aktiva	5.247,0	5,2	6.108,2	6,3	-861,1	-14,1
Gesamtvermögen	100.461,4	100,0	97.305,0	100,0	3.156,4	3,2

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	40.128,7	39,9	38.391,7	39,5	1.737,0	4,5
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	762,9	0,9	784,8	0,9	-21,7	-2,8
Dauerschulden	52.481,3	52,2	51.980,2	53,4	501,1	1,0
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	108,1	0,1	83,3	0,1	24,8	29,8
Kurzfristige Rückstellungen	919,1	0,9	160,0	0,2	759,0	474,5
Sonstige kurzfristige Passiva	6.061,3	6,0	5.905,1	5,9	156,2	2,6
Gesamtkapital	100.461,4	100,0	97.305,0	100,0	3.156,4	3,2

Im Vorjahresvergleich ist die Bilanzsumme auf der Aktivseite, insbesondere aufgrund von umfangreichen Investitionen in Neubau und Modernisierung bei gleichzeitiger Minderung der kurzfristigen flüssigen Mittel, um insgesamt 3.156,4 T€ (3,24 %) gestiegen. Die entsprechende Erhöhung auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Dauerfinanzierungsmittel sowie auf die weitere Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen zurückzuführen. Die Vermögenslage ist geordnet. Insgesamt hat sich die Bilanzsumme der Volkshheimstätte im Geschäftsjahr auf 100.461,4 T€ erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz entfällt ein Anteil von 94,8 % auf das Anlagevermögen.

Die erfolgten Investitionen von 9,3 Mio. € entfielen auf Anlagen im Bau (+ 495,5 T€), auf Geschäftsbauwerke (+ 7.494,6 T€) und Betriebs- und Geschäftsausstattungen inkl. der immateriellen Vermögensgegenstände (+ 874,0 T€), zusätzlich wurden 241,8 T€ für Bauvorbereitungsmaßnahmen aufgewendet. Weiterhin sind nachträgliche Aktivierungen in Wohnbauten und Außenanlagen in Höhe von 181,2 T€ durchgeführt worden. Diesen standen planmäßige Abschreibungen gegenüber. Insgesamt erhöhten sich die Sachanlagen um 4,0 Mio. €.

Das Umlaufvermögen hat sich durch geringere flüssige Mittel, gestiegene Bausparguthaben und höhere Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten um 861 T€ auf 5,3 Mio. € gemindert. Insgesamt sind die Dauerschulden nach Abzug der planmäßigen Tilgungen um 501,1 T€ gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich durch die Finanzierung geplanter Investitionen.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns ist das Eigenkapital im Jahr 2022 um rund 1,74 Mio. € auf nunmehr 40,1 Mio. € gestiegen. Durch die gleichzeitige Erhöhung der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote jetzt bei 39,9 % (Vorjahr: 39,5 %).

Die Zahlungsbereitschaft war auch 2022 jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus ist ausreichend Liquiditätsspielraum vorhanden. Für eventuelle Liquiditätseingänge stehen Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung zur Verfügung. Die Vermögenslage ist weiterhin geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität generiert wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Auch werden keine Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen je m² Wohnfläche betrug im abgelaufenen Jahr 0,40 € (Vorjahr: 0,44 €). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2022 auf 52,48 Mio. € (Vorjahr: 51,98 Mio. €) und entspricht 52,2 % (Vorjahr: 53,4 %) der Bilanzsumme.

Zur Veranschaulichung und Beurteilung der Finanzlage werden, ausgehend vom Jahresüberschuss unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* auf Seite 26 dargestellt.

Danach reicht das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl für die planmäßige Tilgung und Dividendenzahlung als auch für die getätigten Investitionen aus.

Für Investitionen in das Sachanlagevermögen nahmen wir Fremdmittel in Höhe von 5,9 Mio. € auf dem freien Kapitalmarkt auf. Die planmäßige Tilgung betrug 3,98 Mio. € und für den Kapitaldienst zahlten wir Zinsen in Höhe von 788,2 T€, Dividenden wurden in Höhe von 252,2 T€ ausgezahlt. Insgesamt nahmen die liquiden Mittel um 855,0 T€ ab.

Eine Kreditlinie wird derzeit nicht in Anspruch genommen. Durch die Mieteinnahmen ist ein regelmäßiger Liquiditätszufluss und damit einhergehend die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft sichergestellt.

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V.
(Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Kapitalflussrechnung		2022
		T€
+ / -	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	2.276,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.659,5
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-34,4
+ / -	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-154,6
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.747,1
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	187,4
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	181,0
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	499,4
+	Zinsaufwendungen	788,1
+	Ertragssteueraufwand	272,3
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.675,3
+	Erhaltene Zinsen	0,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.763,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.287,2
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.523,5
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	-287,2
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	5.898,1
-	Planmäßige Tilgungen	-3.981,1
-	Außerplanmäßige Tilgungen	-1.416,0
-	Einzahlungen Bausparguthaben	-180,0
-	Gezahlte Zinsen	-788,2
-	Auszahlungen für Dividenden	-252,4
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.006,8
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-855,0
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	942,3
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	87,3
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2022
		T€
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	942,3
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.675,3
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.523,5
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.006,8
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	87,3

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	39,94	39,45
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,30	3,66
Durchschnittliche Miete	€ / m ²	6,14	6,04
Fluktuationsrate	%	8,09	8,34
Mietausfallquote	%	0,56	0,62
Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen)	€ / m ²	18,86	18,96

Risiko- und Chancenbericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schränken den Wohnungsbau immer weiter ein. Erschwerend kommt hinzu, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeiten des günstigen Baugeldes sind damit bis auf Weiteres vorbei. Das aktuelle Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten so hohe Miet- bzw. Kaufpreise, dass diese kaum noch bezahlbar sind. Ohne massive Förderunterstützung ist sozialer Wohnungsbau nicht mehr möglich. Unter den Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. wurden rund 30 % der geplanten Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Eine katastrophale Entwicklung angesichts des allgemeinen Mangels an Wohnraum.

Nach der Corona-Pandemie sind derzeit – insbesondere ausgelöst durch den Ukraine-Krieg – gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Volksheimstätte führen können. Die Baukosten stiegen vor allem aufgrund von Fachkräftemangel und Lieferengpässen. Auch bei den Bauzinsen ist ein Anstieg seit Anfang des Jahres zu verzeichnen. Der durchschnittliche Zinssatz für Baudarlehen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren wurde insgesamt von 0,76 % (Stand 01.01.2022) auf 3,95 % (Stand 15.10.2022) angehoben. Auf dieser Grundlage kommt

es immer wieder dazu, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabel geworden sind. Natürlich berücksichtigt die Volksheimstätte diese Entwicklungen bei ihrer Wirtschafts- und Finanzplanung.

Auch die Entwicklungen der Energiepreise beobachten wir mit Sorge. Die Preise für Strom und Erdgas sind innerhalb eines Jahres stark gestiegen. Trotz der inzwischen beschlossenen Energiepreisklemme müssen wir weiterhin mit Preisen auf sehr hohem Niveau rechnen.

Ein weiteres potenzielles Risikofeld hat sich durch die Klimaschutz-Gesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft ergeben. Hieraus entstehen erhebliche finanzielle Herausforderungen, denen sich unsere Genossenschaft zukünftig stellen muss. Auf dem Weg zur Klimaneutralität haben wir bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im weiteren Verlauf werden wir anhand der daraus abgeleiteten Ergebnisse eine Klimaschutz-Strategie entwickeln und entsprechende Maßnahmen an unseren Objekten planen.

Die Volksheimstätte wird auch weiterhin ihr Hauptaugenmerk auf die Planung und Durchführung von umfassenden Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes legen. In der Zukunft erwarten wir eine stabile Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten. Die Gefahr von Leerständen ist für die Volksheimstätte äußerst gering.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Göttingen und Umgebung ist hoch. Veränderungen im Bestand, wie zum Beispiel Erweiterungen von Gebäuden, sowie Neubauprojekte gestalten sich allerdings unter den aktuellen Gegebenheiten schwierig. Trotz hoher Nachfrage müssen wir unsere soziale Verantwortung im Blick behalten.

Das Risiko abnehmender Liquidität ist aktuell nicht gegeben. So lagen die Forderungsausfälle unserer Genossenschaft im Jahr 2022 bei lediglich 0,73 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Unsere Genossenschaft ist jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Prognosebericht

Wir gehen davon aus, dass sich die durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Preissteigerungen, insbesondere auf den Energiemärkten, für die Volksheimstätte und ihre Mitglieder weiterhin bemerkbar machen werden. Durch unsere aktuellen Energielieferverträge werden sich die Preiserhöhungen erst in den Abrechnungsjahren 2023 und 2024 deutlich zeigen. Durch die bereits vorgenommene Anpassung bei den Vorauszahlungen gehen wir von abgeschwächten Auswirkungen für unsere Mieter aus. Zudem erwarten wir weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, das sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird.

Steigende Zinsen und Inflation führen zu einer erhöhten Volatilität an den Fremdkapitalmärkten. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitionsentscheidungen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das

Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die Volksheimstätte plant mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 6,2 Mio. € für Bestandspflege und Neubau. Davon sind für Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Dachflächendämmung und Heizungsoptimierung (inkl. hydraulischem Abgleich) zur Reduzierung der CO₂-Emissionen insgesamt 2,1 Mio. € vorgesehen.

Des Weiteren sehen die Finanzplanungen Einnahmen durch Sollmietenerlöse in Höhe von 12,4 Mio. € vor. Nach Abzug der Ausgaben für Instandhaltungen in Höhe von 3,55 Mio. € sowie für Abschreibungen in Höhe von 2,88 Mio. € wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,67 Mio. € für das Jahr 2023 erwartet. Damit wird das Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Grundlage für Zukunftsinvestitionen gelegt.

Die Volksheimstätte verfolgt das Ziel, Prozesse weiter zu optimieren und das gesamte Unternehmen digitaler aufzustellen. Besonders das mobile Arbeiten hat stark an Bedeutung gewonnen. Die bisher ergriffenen Maßnahmen und Veränderungen dienten mehrheitlich dazu, die dafür nötigen Voraussetzungen für unsere Mitarbeitenden zu schaffen. Es wurden Änderungen an den Netzwerkkomponenten, dem internen Netzwerk und dem WLAN durchgeführt. Außerdem wurden die Arbeitsplätze modernisiert, indem die Arbeitsplatzrechner durch Notebooks mit Windows 11 ausgetauscht wurden. Alle notwendigen Server wurden aktualisiert und sämtliche Besprechungsräume für Videokonferenzen optimiert. Diese Anpassungen wurden mit dem Umzug in den Verwaltungsneubau vorgenommen und werden im Jahr 2023 weiterentwickelt. Alle Maßnahmen werden grundsätzlich von unserer externen Datenschutzbeauftragten geprüft und freigegeben, um die Datensicherheit im gesamten Digitalisierungsprozess zu gewährleisten.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Aus diesen Gründen werden sich die Geschäftserwartungen auf Sicht eintrüben. Die positiven Zahlen der letzten Geschäftsjahre lassen sich möglicherweise nicht weiter realisieren.

Geschäftsjahr in Zahlen

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		132.023,98	130.335,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	79.674.778,04		81.810.861,69
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.695.697,55		2.379.333,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79		84.758,79
Bauten auf fremden Grundstücken	0,43		110,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	780.584,95		78.266,92
Anlagen im Bau	4.589.243,68		6.098.627,21
Bauvorbereitungskosten	246.516,25	95.071.579,69	602.573,62
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		95.204.703,67	91.185.968,06
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.655.440,39		4.902.514,85
Andere Vorräte	43.975,97	4.699.416,36	29.340,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.826,64		25.350,04
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.867,05		32.596,30
Sonstige Vermögensgegenstände	87.872,11	153.565,80	68.863,54
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	87.291,88		942.278,15
Bausparguthaben	294.978,15	382.270,03	114.980,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.437,02	3.141,63
Bilanzsumme		100.461.392,88	97.305.033,73

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	269.996,48		181.660,00
der verbleibenden Mitglieder	7.731.810,72		7.536.991,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.480,00		572.880,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen</i>			
<i>auf Geschäftsanteile = 1.168,56 €</i>		8.004.287,20	(1.564,90)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.849.000,00		3.621.000,00
Bauerneuerungsrücklage	25.026.839,57		22.840.340,82
Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	30.075.839,57	1.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.276.589,95		2.710.793,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	228.000,00	2.048.589,95	272.000,00
Eigenkapital insgesamt		40.128.716,72	38.391.665,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	698.269,00		712.057,00
Steuerrückstellungen	272.258,13		0,00
Sonstige Rückstellungen	711.504,36	1.682.031,49	232.690,65
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.935.111,50		46.031.452,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.549.030,40		5.951.764,81
Erhaltene Anzahlungen	5.436.735,73		4.983.872,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.717,67		27.286,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	648.658,94		923.983,32
Sonstige Verbindlichkeiten	39.800,43	58.645.054,67	43.890,01
(davon für Steuern = 31.178,20 €)			(32.586,78)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungskosten		5.590,00	6.370,00
Bilanzsumme		100.461.392,88	97.305.033,73

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.894.621,04		16.360.000,74
b) aus Betreuungstätigkeit	344.537,74		360.164,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.566,89	17.341.725,67	101.284,38
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-246.207,62	383.636,74
Sonstige betriebliche Erträge		202.880,54	187.156,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.327.207,68		7.536.088,20
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.977,07	7.331.184,75	12.745,79
Rohergebnis		9.967.213,84	9.843.409,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.985.531,26		1.921.092,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	480.439,21 (114.322,25)	2.465.970,47	507.343,55 (116.863,93)
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.659.528,17	2.493.677,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		846.392,17	691.609,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		52,00	52,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		48,92	18,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		801.824,50	885.534,88
Steuern von Einkommen und Ertrag		271.073,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		2.922.526,45	3.344.221,41
Sonstige Steuern		645.936,50	633.428,41
Jahresüberschuss		2.276.589,95	2.710.793,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		228.000,00	272.000,00
Bilanzgewinn		2.048.589,95	2.438.793,00



Anhang

Übersicht über die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Firma	Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft
Sitz	Göttingen
Anschrift der Geschäftsstelle	Kasseler Landstraße 89, 37081 Göttingen
Telefon	0551 37077-0
Telefax	0551 37077-499
Internet	volksheimstaette.de
E-Mail	vh@volksheimstaette.de
Gründung	1. März 1948 Eintragung am 26. Mai 1948
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 117
Satzung	Fassung vom 22. Juni 2016 Höhe des Geschäftsanteils: 620,00 € Haftsumme je Mitglied: gem. § 18 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen
Kündigungsfrist	1 Jahr (zum Schluss des Geschäftsjahres)
Gegenstand des Unternehmens	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Das Nichtmitgliedergeschäft ist zugelassen.
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Nach umfassenden Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer angepasst. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 50 Jahre, für Außenanlagen 20 Jahre.

Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert. Die Bauten auf fremden Grundstücken enthalten drei Garagen, die die Genossenschaft für ihre Firmenfahrzeuge nutzt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250 € wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 250 € und 1.000 € netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB Modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2%igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,9 % (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbe- und Grundsteuer der Jahre 2021 und 2022 sind Steuerrückstellungen von insgesamt 272,3 T€ gebildet worden.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung					Buchwert		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2022	zum 01.01.2022 ¹	Geschäftsjahr	Zugänge ²	Umbuchungen ²	Abgänge ²	zum 31.12.2022 ¹	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	340.636,90	60.959,60	15.913,87	0,00	0,00	385.682,63	210.300,92	59.271,60	0,00	0,00	15.913,87	253.658,65	132.023,98	130.335,98
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.923.614,28	181.186,39	0,00	0,00	0,00	141.104.800,67	59.112.752,59	2.317.270,04	0,00	0,00	0,00	61.430.022,63	79.674.778,04	81.810.861,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.849.478,93	0,00	0,00	7.494.626,16	0,00	11.344.105,09	1.470.145,13	178.262,41	0,00	0,00	0,00	1.648.407,54	9.695.697,55	2.379.333,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79	0,00	0,00	0,00	0,00	84.758,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.758,79	84.758,79
Bauten auf fremden Grundstücken	5.481,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481,05	5.371,00	109,62	0,00	0,00	0,00	5.480,62	0,43	110,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	760.165,41	813.125,13	-463.014,59	0,00	0,00	1.110.275,95	681.898,49	104.614,50	0,00	0,00	456.821,99	329.691,00	780.584,95	78.266,92
Anlagen im Bau	6.098.627,21	7.990.083,09	-2.598.674,56	-6.900.792,06	0,00	4.589.243,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.589.243,68	6.098.627,21
Bauvorbereitungskosten	602.573,62	241.759,22	-3.982,49	-593.834,10	0,00	246.516,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	246.516,25	602.573,62
Sachanlagen gesamt	152.324.699,29	9.226.153,83	-3.065.671,64	0,00	0,00	158.485.181,48	61.270.167,21	2.600.256,57	0,00	0,00	456.821,99	63.413.601,79	95.071.579,69	91.054.532,08
Finanzanlagen														
Finanzanlagen gesamt	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen gesamt	152.666.436,19	9.287.113,43	-3.049.757,77	0,00	0,00	158.871.964,11	61.480.468,13	2.659.528,17	0,00	0,00	472.735,86	63.667.260,44	95.204.703,67	91.185.968,06

¹ Kumuliert zum ...

² Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022 (in Klammern: 31.12.2021)	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.935.111,50 € (46.031.452,89)	3.487.805,25 (3.681.460,25)	12.563.966,54 (13.699.196,52)	30.883.339,71 (28.650.796,12)	46.935.111,50 (46.031.452,89)	GPR ¹
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.549.030,40 € (5.951.764,81)	411.659,37 (403.393,01)	1.629.838,15 (1.695.385,06)	3.507.532,88 (3.852.986,84)	5.549.030,40 (5.951.764,81)	GPR ¹
Erhaltene Anzahlungen	5.436.735,73 € (4.983.872,98)	5.436.735,73 (4.983.872,98)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.717,67 € (27.286,35)	35.717,67 (27.286,35)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	648.658,94 € (923.983,32)	540.548,48 (840.719,23)	108.110,46 (83.264,09)			
Sonstige Verbindlichkeiten	39.800,43 € (43.890,01)	39.800,43 (43.875,65)		0,00 (14,36)		
Gesamtbetrag	58.645.054,67 € (57.962.250,36)	9.952.266,93 € (9.980.607,47)	14.301.915,15 (15.477.845,67)	34.390.872,59 (32.503.797,32)	52.484.141,90 (51.983.217,70)	GPR¹

Die Zugänge im Bereich der **Sachanlagen** in Höhe von 9.287.113,43 € entstanden im Wesentlichen durch Modernisierungsaufwendungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten, durch nachträgliche Neubaukosten von 7.494.626,16 € bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie durch Kosten in Höhe von 495.456,93 € für Anlagen im Bau. Im Jahr 2022 erhöhten sich die Betriebs- und Geschäftsausstattungen und die immateriellen Vermögensgegenstände um 704.006,03 €.

Umlaufvermögen

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. **Forderungen aus Vermietung** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 9.659,41 €. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen Leasingsonderzahlungen in Höhe von 19.222,66 € gebucht.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz ergibt sich ein Unterschiedsbetrag. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **21.900 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. In den **Sonstigen Rückstellungen** ist ein Posten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit 521.000,00 € enthalten. Die Jubiläumsrückstellung und die Rückstellungen für Aufbewahrungskosten von insgesamt 64.652,18 € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

Ergebnisrücklagen	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Ergebnis-rücklagen	Gesamt
	€	€	€	€
Stand 01.01.2022	3.621.000,00	22.840.340,82	1.200.000,00	27.661.340,82
Einstellung / Zuweisung ²	228.000,00	2.186.498,75	0,00	2.414.498,75
Stand 31.12.2022	3.849.000,00	25.026.839,57	1.200.000,00	30.075.839,57

Verbindlichkeiten

Die **Erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

¹ Grundpfandrechte

² Einstellung / Zuweisung aus dem Jahresüberschuss bzw. dem Bilanzgewinn des Vorjahres

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.994.359,60 € (Vorjahr 4.619.555,78 €).

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten einen Betrag in Höhe von 160.825,44 € aus dem Verkauf eines bebauten Grundstückes.

In den **Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** sind Instandhaltungsaufwendungen von 3.084.704,91 € (Vorjahr 3.092.177,52 €) enthalten.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten Beträge für sächliche Verwaltungskosten in Höhe von 761.547,64 € und Abschreibungen auf Mietforderungen von 21.997,04 € (Vorjahr 6.256,44€).

Im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 13.633,53 € (Vorjahr 19.551,33 €) aus den **Abzinsungen** der Pensionsrückstellungen und der Jubiläumsrückstellung enthalten.

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 2,12 Mio. € und aus Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1.100,00 €.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen rd. 43,1 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	10
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hauswart / Servicemitarbeiter	1	2

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung in 2022	Mitglieder	Anteile
Anfang	6.612	12.182
Zugang	397	768
Abgang	237	452
Bestand	6.772	12.498

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich im Jahr 2022 um 194.818,82 € erhöht.

Haftsumme

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger im Insolvenzfall der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.,
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Heike Klankwarth	hauptamtlich, Vorsitzende	Architektin, Immobilienökonomin
Thorsten May	hauptamtlich	Bilanzbuchhalter, Immobilienkaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Bartsch	Sparkassendirektor	Vorsitzender
Rainer Bolli	Dipl. Ing. / Architekt	stv. Vorsitzender
Stefan Buddenbohm	Angestellter	
Annegret Engelhardt	Lehrerin	
Dr. Dieter Hildebrandt	Rechtsanwalt	
Marit Mattern	Angestellte	

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs nicht ergeben.

Der **Vorschlag für die Verwendung des Ergebnisses** sieht vor, dass der Vertreterversammlung vorgeschlagen wird, den Bilanzgewinn von **2.048.589,95 €** wie folgt zu verwenden:

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes		€
Einstellung in die Ergebnisrücklagen		
- Bauerneuerungsrücklage -		1.770.750,88
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % für die ersten bis dritten Pflichtanteile	270.058,07	
Ausschüttung einer Dividende von 1,00 % für alle weiteren Anteile	7.781,00	
auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben.		277.839,07

Göttingen, den 25. April 2023

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Impressum

Herausgeber / V.i.S.d.P.

Volkshemstätte eG
 Wohnungsbaugenossenschaft
 Kasseler Landstraße 89
 37081 Göttingen
 Telefon 0551 37077-0
 Telefax 0551 37077-499
 vh@volkshemstaette.de
 volkshemstaette.de

Inhalt

Volkshemstätte eG
 Sebastian König freitexter

Fotografie

Ralf Kresin
 Frank Aussieker
 Alciro Theodoro da Silva
 mehle - hundertmark - fotografie

Produktion

LOOK//one GmbH, Agentur für ganzheitliche
 Kommunikationssysteme, Hannover

Druck

Goltze Druck GmbH & Co. KG, Göttingen

