

*Räume fürs
Miteinander.*

Geschäftsbericht 2018



Neubau in der Weserstraße 43

Inhalt

05 Vorwort

06 Organe der Genossenschaft

- 06 Aufsichtsrat
- 07 Bericht des Aufsichtsrates
- 08 Vertreterversammlung

10 Geschäftsverlauf

- 10 Neubau in der Weserstraße 43 erfolgreich abgeschlossen
- 11 301 neue Balkone in vier Jahren
- 12 Umfangreiche Neugestaltung der Außenbereiche in der Schöneberger Straße
- 13 Neu ab 2018: Erlaubnispflicht für gewerbliche Verwalter
- 14 Sozialarbeit
- 16 Öffentlichkeitsarbeit
- 17 Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

18 Lagebericht

- 18 Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf
- 19 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
- 24 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

27 Das Geschäftsjahr in Zahlen

- 28 Bilanz zum 31.12.2018 – Aktivseite
- 29 Bilanz zum 31.12.2018 – Passivseite
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 32 Anhang

41 Impressum

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung (z. B. Mieterinnen/Mieter) verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Reinhäuser Landstraße 27

Volksheimstätte rüstet sich für die Zukunft

Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, für unsere Mitglieder stets modernen und bezahlbaren Wohnraum bereitzuhalten. Dabei stehen wir im ständigen Wettbewerb mit anderen Anbietern rund um den Wohnungsmarkt. Das bringt unsere Aufgabe mit sich. Darüber hinaus müssen wir uns auch in anderen Bereichen mit der Konkurrenz auseinandersetzen. Dazu zählt unter anderem die Werbung um neue Mitarbeiter. Wir haben immer betont, dass ein gut aufgestelltes Team einer der Garanten für unseren Erfolg ist. Deshalb haben wir in der Vergangenheit bereits diverse Maßnahmen ergriffen, um im Werben um die Fachkräfte von morgen mit anderen Marktteilnehmern Schritt halten zu können.

Ein großer Aspekt ist dabei die schon mehrfach thematisierte Digitalisierung. Den damit verbundenen Veränderungen haben wir uns immer offen gestellt. Moderne Datenverarbeitung hat inzwischen so manchen Prozess deutlich vereinfacht und beschleunigt. Die Kommunikation mit Mitarbeitern und Mietern ist heute viel direkter geworden. Informationen kommen schneller dort an, wo sie benötigt werden. Da wir die Neuerungen stets mit Bedacht und größter Sorgfalt behandelt haben, haben wir eines dabei nie aus den Augen verloren: den Menschen! Denn das Wohl unserer Mitarbeiter und Mieter steht für uns immer an erster Stelle.

Damit wir dieser Maxime weiter folgen können, planen wir einen weiteren Meilenstein unserer Genossenschaftsgeschichte. Denn für die Anforderungen der modernen Arbeitswelt braucht es nicht nur schnelle Datenleitungen, Know-how und Mut zu neuen Wegen. Auch das Arbeitsumfeld muss auf Augenhöhe bleiben. Um die passende Infrastruktur für die zukünftigen Anforderungen von Mitarbeitern und Technik bereitstellen zu können, planen wir ein neues Verwaltungsgebäude. Damit verbunden ist die weitere Steigerung unserer Kundenorientierung. Barrierefreiheit, kurze Wege, neue Dienstleistungen, die an den Bedürfnissen unserer Mieter und Mitglieder ausgerichtet sind, und nicht zuletzt die interne und externe Kommunikation werden uns weiterhin begleiten.

Vor uns steht also erneut eine spannende Zeit, die mit ihren Veränderungen frischen Wind wehen lässt. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit unserem Team, unseren Mietern und Mitgliedern zielstrebig weiterzugehen.

Der Vorstand



Heike Klankwarth



Thorsten May

A. Aufsichtsrat



Andreas Bartsch



Rainer Bolli



Annegret Engelhardt



Dr. Dieter Hildebrandt



Marit Mattern

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates vom Vorstand in insgesamt sieben Sitzungen umfassend zu den laufenden Geschäften informiert. Themen waren dabei neben den aktuellen wirtschaftlichen Planungen auch die Ausführungs- bzw. Planungsstände laufender sowie vorgesehener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft. Zudem traten die Aufsichtsratsmitglieder in einer konstituierenden Sitzung im Anschluss der Vertreterversammlung am 18.06.2018 zusammen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2017 fand am 08.05.2018 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.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Abschluss des Geschäftsjahres 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen abschließend geprüft. Im Ergebnis wurde dabei die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Der Abschlussprüfer legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 18.06.2018 vor. Darin wurde zunächst die ordnungsgemäße Buch- und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2017 sowie der Lagebericht entsprachen in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernissen.

Anhand der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung sei zu erkennen, dass auch zukünftig ausreichend Liquidität zur Verfügung stehen wird. Die Ertragslage wird, wie in den Vorjahren, wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

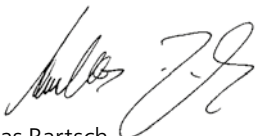
Die Vertreterversammlung hatte das Prüfergebnis und den Jahresabschluss 2017 zu genehmigen. Diese wurden am 18.06.2018 anlässlich der 62. ordentlichen Vertreterversammlung von den anwesenden Teilnehmern erteilt. Zugleich wurden Aufsichtsrat und Vorstand entlastet.

Zahlreiche Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes prägten das Geschäftsjahr 2018. Doch im Mittelpunkt aller Aktivitäten standen die Arbeiten zur Digitalisierung. Der Aufsichtsrat wurde stets über den aktuellen Stand der umfangreichen Umstellung der Betriebswirtschafts-Software (ERP) informiert. Nach mehr als zwei Jahrzehnten musste die Software ausgetauscht werden, was den Umzug sämtlicher Daten von der alten zur neuen Softwareplattform sowie umfangreiche Schulungen der Mitarbeiter notwendig machte. Die eingehende Analyse sämtlicher Unternehmensprozesse erfolgte während der Umstellung und wird unseren Vorstand und sein Team auch im nächsten Jahr beschäftigen.

Neben der Fertigstellung des Neubauprojektes an der Weserstraße 43 wurde der Aufsichtsrat über die umfangreiche Neugestaltung der Außenbereiche rund um die Häuser in der Schöneberger Straße informiert. Thematisiert wurde zudem das erfolgreiche Balkonsanierungsprogramm an unseren Objekten auf dem Holtenser Berg. Im Spätjahr 2018 startete mit dem Dachausbau an der Lenglerner Straße in Holtensen ein weiteres umfangreiches Projekt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und bei allen Mitarbeitern unserer Volksheimstätte für den geleisteten Einsatz. Der besondere Dank gilt darüber hinaus den vielen ehrenamtlich Tätigen, hier vor allem den Vertretern der Genossenschaft, für ihr vorbildliches Engagement.

Göttingen, den 10. Mai 2019



Andreas Bartsch
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Organe der Genossenschaft

B. Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 Vertreter	1.	Beuermann	Helga	Backhausstraße 2 a, 37081 Göttingen
	2.	Eichhorn	Silke	Gleichenweg 3, 37081 Göttingen
	3.	Fliegner	Werner	Finkenweg 9, 37081 Göttingen
	4.	Ische	Bernd	Brockenweg 15, 37081 Göttingen
	5.	Oberdieck	Jens	Elmweg 16, 37081 Göttingen
	6.	Pilz	Manfred	Finkenweg 7, 37081 Göttingen
	7.	Pohl	Werner	Brockenweg 11, 37081 Göttingen
	8.	Schallow	Klaus-Werner	Im Großen Feld 7, 37081 Göttingen
	9.	Scheffler	Sabine	Im Großen Feld 14, 37081 Göttingen
	10.	Schelp	Monika	Schleifweg 4, 37081 Göttingen
	11.	Springer	Siegfried	Im Großen Feld 2, 37081 Göttingen
	12.	Wagner	Gerhard	Backhausstraße 2 a, 37081 Göttingen
	13.	Wucherpennig	Anna	Schülerstieg 6 a, 37081 Göttingen
Wahlbezirk 2 Vertreter	1.	Albrecht	Gabriele	Am Winterberg 5, 37079 Göttingen
	2.	Barth	Gudrun	Wienstraße 27 d, 37079 Göttingen
	3.	Danielowski	Karin	Hasenwinkel 23, 37079 Göttingen
	4.	Gentler	Manfred	Londonstraße 30, 37079 Göttingen
	5.	Grimm	Hans-Georg	Londonstraße 42, 37079 Göttingen
	6.	Hartmann	Dieter	Holtenser Landstraße 62, 37079 Göttingen
	7.	Hauschild	Monika	Wienstraße 1, 37079 Göttingen
	8.	Jäger	Waltraud	An der Korbweide 6, 37079 Göttingen
	9.	Janzen	Birgit	Söhlwiese 20, 37081 Göttingen
	10.	Janzen	Nicklas	Söhlwiese 20, 37081 Göttingen
	11.	Kruse	Waltraud	Londonstraße 42, 37079 Göttingen
	12.	Mattern	Marit	Königsstieg 117, 37081 Göttingen (bis 18.06.2018)
	12a.	Ahrberg	Kurt	Im Dorn 4, 37079 Göttingen (ab 19.06.2018)
	13.	Müller	Sonja	Fliederweg 19, 37079 Göttingen
	14.	Neubauer	Reinhard	Londonstraße 30, 37079 Göttingen (bis 21.11.2018)
	14a.	Kamotzki	Oliver	Londonstraße 36, 37079 Göttingen (ab 22.11.2018)
	15.	Rapp	Inga	Londonstraße 42, 37079 Göttingen
16.	Schüler	Jochen	Königsstieg 115, 37081 Göttingen	
17.	Sell	Albert	Londonstraße 42, 37079 Göttingen	
18.	Wessel	Alexander	Wienstraße 17, 37079 Göttingen	
Wahlbezirk 3 Vertreter	1.	Abler	Renate	Wolfgang-Döring-Straße 5, 37077 Göttingen
	2.	Buchner	Werner	Rotdornweg 11, 37077 Göttingen
	3.	Gatza	Uwe	Petrikirchstraße 49, 37077 Göttingen
	4.	Geißer	Monika	Färberstraße 11, 37077 Göttingen
	5.	Hambloch	Frank	Friedrich-Ebert-Straße 60, 37077 Göttingen
	6.	Hesse	Dirk	Maienweg 2 a, 37120 Bovenden
	7.	Keil	Hildegard	Paul-Löbe-Weg 5, 37077 Göttingen
	8.	Kelling	Stefanie	Im Hassel 10, 37077 Göttingen
	9.	Kellner	Bärbel	Färberstraße 29, 37077 Göttingen
	10.	Kirstein	Ursula	Im Hassel 14, 37077 Göttingen
	11.	Koch	Hannelore	Im Hassel 16, 37077 Göttingen
	12.	Konetzka	Gerhard	Färberstraße 21, 37077 Göttingen
	13.	Langner	Kathrin	Im Hassel 12, 37077 Göttingen
	14.	Meyer	Gisela	Karl-Grünekleee-Straße 6, 37077 Göttingen
	15.	Thuns	Herbert	Weißdornweg 15, 37077 Göttingen
	16.	Warzecha	Sigrid	Färberstraße 2, 37077 Göttingen (bis 09.10.2018)
	16a.	Burhenne	Sylvia	Paul-Löbe-Weg 3, 37077 Göttingen (ab 10.10.2018)
17.	Weidele	Marko	Färberstraße 27, 37077 Göttingen	

Wahlbezirk 4 Vertreter	1.	Böhning	Uwe-Peter	Schöneberger Straße 11, 37085 Göttingen
	2.	Eckstein	Hans	Schöneberger Straße 9, 37085 Göttingen
	3.	Fellert	Herbert	Über dem Dorfe 29, 37085 Göttingen
	4.	Fischer	Rudolf	Schöneberger Straße 11, 37085 Göttingen
	5.	Dr. Glimme	Hans-Peter	Frieseweg 10, 37085 Göttingen
	6.	Hampe	Annemarie	Am Kalten Born 53, 37085 Göttingen
	7.	Lang	Eva-Maria	Görlitzer Straße 4, 37085 Göttingen
	8.	Langkeit	Monika	Auf der Lieth 54, 37077 Göttingen
	9.	Löffler	Heike	Auf der Lieth 8, 37077 Göttingen
	10.	Löffler	Jens	Auf der Lieth 8, 37077 Göttingen
	11.	Mollenhauer	Norbert	Am Kirschberge 71, 37085 Göttingen
	12.	Mücke	Markus	Am Kirschberge 79, 37085 Göttingen
	13.	Rohrig	Karin	Auf der Lieth 10, 37077 Göttingen
	14.	Ruck	Karin	Düstere-Eichen-Weg 47 a, 37073 Göttingen
	15.	Schacke	Ernst	Schöneberger Straße 11, 37085 Göttingen
	16.	Scholer	Ingrid	Schöneberger Straße 9, 37085 Göttingen
	17.	Schoop	Karl-Dietrich	Schöneberger Straße 36, 37085 Göttingen
	18.	Wirth	Brigitte	Schöneberger Straße 9, 37085 Göttingen
Wahlbezirk 5 Vertreter	1.	Dr. phil. Adamczyk	Rosemarie	Tilsiter Straße 7 a, 37083 Göttingen
	2.	Bartels	Erwin	Kompartsweg 3, 37083 Göttingen
	3.	Block	Peter	Hermann-Hanker-Straße 40, 37083 Göttingen
	4.	Brand	Ruth	Allerstraße 21, 37081 Göttingen
	5.	Dölle	Michaela	Hermann-Hanker-Straße 36, 37083 Göttingen
	6.	Frömke	Peter	Am Lindenbogen 4, 37083 Göttingen
	7.	Hilke	Karin	Baumschulenweg 28 a, 37083 Göttingen
	8.	Jacobi	Christiana	Hermann-Hanker-Straße 26, 37083 Göttingen
	9.	Jacobi	Werner	Hermann-Hanker-Straße 26, 37083 Göttingen
	10.	Karsubke	Günter	Am Wehnerbeek 5, 37083 Göttingen
	11.	Kowalczyk	Jutta	An der Feldscheide 1, 37083 Göttingen
	12.	Lüdecke	Rita	Kompartsweg 11, 37083 Göttingen
	13.	Matschuck	Klaus	Baumschulenweg 22, 37083 Göttingen
	14.	Quanz	Wolfgang	Benzstraße 8, 37083 Göttingen
	15.	Quentin	Anja	Hermann-Hanker-Straße 30, 37083 Göttingen
	16.	Rudolph	Monika	Am Rischen 86, 37083 Göttingen
	17.	Scholz	Isolde	Hermann-Hanker-Straße 38, 37083 Göttingen
	18.	Tannhof	Heinz	Kompartsweg 7, 37083 Göttingen
Wahlbezirk 6 Vertreter	1.	Arendt	Martin	Mühlenberg 11, 37120 Bovenden
	2.	Eberwien	Björn	Grundmühlenweg 2, 37127 Scheden
	3.	Eichenberg	Dieter	Kramberg 35, 37120 Bovenden
	4.	Erbach	Carmen	Bismarckstraße 15, 37574 Einbeck
	5.	Gande	Klaus-Peter	Kramberg 13, 37120 Bovenden
	6.	Gunkel	Herbert	Friedensstraße 8, 37124 Rosdorf
	7.	Hettenhausen	Heinrich	Steffensweg 6, 37120 Bovenden
	8.	Holder	Heike	Mühlengrund 21, 37124 Rosdorf
	9.	Huch	Martina	Seulinger Ring 17, 37136 Seulingen
	10.	Jäger	Jürgen	Mühlengrund 17, 37124 Rosdorf
	11.	Keppler	Edeltraut	Mühlengrund 17, 37124 Rosdorf
	12.	Kluge	Simon	Karl-Grünekle-Strasse 33, 37077 Göttingen
	13.	Lautenbach	Ines	Bergstraße 12, 37139 Adelebsen
	14.	Meyer	Wolfgang	Am Teiche 10, 37120 Bovenden
	15.	Pawlowski	Peter	Allerberg 58, 37130 Gleichen
	16.	Plieske	Rolf	Kiefernberg 19, 37120 Bovenden
	17.	Pröhl	Ulrike	Südring 50, 37120 Bovenden
	18.	Pröhl	Ute	Südring 50, 37120 Bovenden
	19.	Sassenberg	Peter	Friedensstraße 10, 37124 Rosdorf
	20.	Steinbach	Veronika	Hambergstraße 11, 37124 Rosdorf
	21.	Zörner	Regina	Mühlenweg 36, 37120 Bovenden

Neubau in der Weserstraße 43 erfolgreich abgeschlossen

Ein Neubau ist immer etwas ganz Besonderes – nicht nur für Privatleute, sondern auch für uns als Genossenschaft. Denn den Bauherren stehen in Sachen Gestaltung alle Möglichkeiten offen. Dies bietet uns die Chance, ein Gebäude entstehen zu lassen, das genau den Anforderungen unserer Mieter entspricht. Deshalb war der Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem Leineberg für uns ein sehr spannendes und interessantes Projekt. Dieses startete im Jahr 2015 mit dem Erwerb des Grundstücks Weserstraße 43. Dort war vormals ein Spielplatz eingerichtet. Anschließend schrieben wir ein Architekten-Gutachterverfahren aus, aus dem der Entwurf der „bmp Architekten“ als Sieger hervorging. Mit dem Start der Bauarbeiten Mitte 2017 und der Grundsteinlegung im folgenden November nahm das Projekt Fahrt auf. Die beauftragten Firmen erledigten alle Aufgaben äußerst zügig, was angesichts der hohen Auslastung in der Baubranche keine Selbstverständlichkeit ist. Dem hohen Einsatz und der präzisen Arbeit aller Beteiligten ist es zu verdanken, dass nicht nur der Zeitplan, sondern auch das geplante Budget genau eingehalten werden konnte. So zogen Anfang Dezember 2018 die ersten Mieter in das Haus ein, das insgesamt 14 kleine und mittelgroße Wohnungen beherbergt. Mit dem Neubau in der Weserstraße haben wir unser Wohnungsangebot einmal mehr sinnvoll ergänzt, denn das neue Domizil erfüllt perfekt die Wünsche unserer Mieter nach modernem und bezahlbarem Wohnraum.



301 neue Balkone in vier Jahren

Ein wahres „Mammutprojekt“ unserer Genossenschaft läuft auf dem Holtenser Berg, unserem größten zusammenhängenden Wohngebiet. Seit rund zwei Jahren erhalten viele unserer Mehrfamilienhäuser dort neue Balkone und Terrassen.

In vier Bauabschnitten werden dabei 301 Balkone abgebrochen und neu installiert sowie 16 Terrassen errichtet. Dabei gestaltete sich der Start im Jahr 2017 etwas holprig. Denn der ungeplante Austausch maroder Anschlussstellen an den Gebäuden verzögerte die Arbeiten im Rahmen des ersten Abschnitts. Aus diesen Erfahrungen haben wir und die beteiligten Firmen gelernt, so dass der zweite Bauabschnitt keine Überraschungen mehr bereithielt. Inzwischen sind 160 Balkone bereits fertiggestellt. Diese werten die Gebäude nicht nur optisch auf, sondern bieten den Mietern auch mehr Platz im Freien, der rege genutzt wird. Die Mieterschaft ist sich einig, dass es sich gelohnt hat, Baulärm und Staub in Kauf zu nehmen. Dass alle Mieter die Einschränkungen besonnen aufgenommen haben, hat vor allem den geräuschintensiven Abbruch der Balkonbrüstungen sehr erleichtert. Da der Ablauf der Arbeiten reibungslos verläuft, sind wir sehr optimistisch, dass auch die Bauabschnitte drei und vier im Plan bleiben. Dieser sieht im Jahr 2019 den Austausch von 91 Balkonen vor. Im Jahr 2020 folgen dann die letzten 50 Balkone.





Umfangreiche Neugestaltung der Außenbereiche in der Schöneberger Straße

Rund ein Jahr dauerten die Vorarbeiten für die Runderneuerung der Außenanlagen an unseren Objekten in der Schöneberger Straße. Nach diversen Abstimmungsgesprächen mit dem Bauamt der Stadt Göttingen sowie der örtlichen Feuerwehr konnten die Arbeiten an den Gebäuden mit den Hausnummern 9, 11 und 13 im Laufe des Jahres 2018 begonnen werden.

Im Mittelpunkt stehen dabei die Laubengänge der drei freistehenden Gebäude. Durch die besondere, offene Bauweise hatten in den vergangenen Jahren Wind und Wetter der Konstruktion und den Bodenbelägen stark zugesetzt. Neben der Beseitigung dieser Durchfeuchtungsschäden werden auch Treppen, Wege und die Eingangsbereiche erneuert. Darüber hinaus entstehen nach den Vorgaben des Brandschutzes neue Feuerwehrezufahrten. Zusätzlich zu den von uns angedachten Maßnahmen wurde in den Vorgesprächen mit der Mieterschaft deutlich, dass zudem eine Reinigung der Fassaden, Wäschespinnen und Fahrradhäuser gewünscht werden. Diesem Wunsch entsprechen wir gern und führen die Arbeiten im Zuge des Gesamtprojekts mit aus. Aufgrund der Größe des Projekts werden die Maßnahmen über drei Jahre verteilt. Während im Jahr 2018 rund um das Haus Nummer 9 begonnen wurde, folgen in den Jahren 2019 und 2020 die weiteren Gebäude.



Grete-Henry-Straße 5



Neu ab 2018: Erlaubnispflicht für gewerbliche Verwalter

Im Bereich der gewerblichen Verwaltung von Eigentums- und Mietwohnungen haben sich zum 1. August 2018 grundlegende Änderungen ergeben. Mit der Einführung des § 34 c der Gewerbeordnung sind alle Anbieter verpflichtet, eine Erlaubnis für diese Tätigkeit bei den zuständigen Behörden einzuholen. Es gilt, die persönliche Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Darüber hinaus besteht eine Weiterbildungspflicht. Demnach sind innerhalb von drei Jahren mindestens 20 Stunden zu absolvieren. Wir erfüllen alle erforderlichen Verpflichtungen, indem wir beispielsweise die gesetzlich geforderten Weiterbildungen selbst organisieren. Hierzu erarbeiten wir relevante Themen gemeinsam mit erfahrenen Juristen. Diese vermitteln die Ergebnisse anschließend im Rahmen von Schulungen unseren Mitarbeitern. Dabei wird ein breites Themenspektrum abgedeckt. Zuletzt wurden beispielsweise die Verwalterhaftung für die Spielplatz- und Baumkontrollen sowie die Gestaltung von Verwalterverträgen diskutiert. In diesem Zusammenhang zeichnet sich bereits ab, dass die erforderlichen Kontrollen im Zuge der Gesetzesänderungen für die betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften einen höheren finanziellen Aufwand mit sich bringen werden. Neben der Überprüfung der Bäume und Spielplätze sind weitere Gefahrenquellen zu beurteilen, wie Tiefgaragentore, Fahrstühle, Gehwege und vieles mehr.



Besuch des Wildgeheges am Kehr



Sozialarbeit

Die Sozialarbeit und Mitgliederbetreuung umfasst die Arbeitsfelder Planung, Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, die Gewinnung und Unterstützung von Ehrenamtlichen sowie das Konflikt- und Sozialmanagement in der Vermietung.

Viele Veranstaltungen fanden in unserem Mietertreff am Holtenser Berg statt. Das Programm umfasste Bastelangebote, Erzählcafés, Spielenachmittage, einen Kochclub sowie Frühstückstreffs. Weitere regelmäßige Angebote wie die Buchausleihe, die PC-Sprechstunde und das Repair-Café (reparieren statt wegwerfen) sowie das Textil-Repair-Café waren nur durch das ehrenamtliche Engagement unserer Mieter möglich.

In unserem Mietertreff fanden 2018 neben den oben genannten Angeboten spezielle Veranstaltungen statt: der Besuch des Schnurz-Theaterstücks „Der tolle Tag oder Figaros Hochzeit!“, die Vorstellung der neuen Leiterin des Nachbarschaftszentrums Holtenser Berg, Erzählcafés zu „Göttingen in den 50er Jahren“ sowie zum Thema „Von der DDR über die Republik Kongo zum Holtenser Berg – die Lebensgeschichte einer unserer Mieterinnen“, der Besuch des Wildgeheges am Kehr, ein Ausflug zum Schrebergarten einer unserer Teilnehmerinnen sowie der Besuch des Brotmuseums in Ebergötzen und des Amtsgerichts in Göttingen.

Ein weiteres Veranstaltungsangebot waren die Ü-65-Treffen, wohngebietsbezogene Veranstaltungen für alle Mieter ab 65 Jahren. In 2018 wurden aufgrund der ERP-Umstellung nur im ersten Halbjahr Ü-65-Treffen angeboten. Neben dem Gespräch mit den Mitarbeitern der Volkshemstätte referierte in Grone und Weende Marko Otte, Beauftragter für Kriminalprävention der Polizeiinspektion Göttingen, über Trickbetrug am Telefon.



Kriminalprävention



Mitgliederausflug

Unser Mitgliederausflug 2018 führte uns in den Ostharz nach Wernigerode. Dort besuchten wir den liebevoll gestalteten „Miniaturenpark Harz“. Nach dem gemeinsamen Mittagessen im „Altwernigeröder Kartoffelhaus“ folgte eine Floßfahrt auf der Rappbodetalsperre.

Beratungsgespräche zu sozialen Fragen fanden in der Geschäftsstelle und bei den Mietern zu Hause statt. Häufig nachgefragt waren die Beratung zu Einzelfallhilfen in besonderen Lebenslagen und zu Beratungsangeboten in der Stadt und im Landkreis Göttingen. Anlass zu weiteren Außenterminen waren Besuche zu den hohen runden Geburtstagen sowie zu den Wohnjubiläen.

Bei Nachbarschaftskonflikten boten wir auch in 2018 mehrere moderierte Gespräche an, um Lösungen mit den Beteiligten zu erarbeiten. Durch die Gespräche konnten viele Konflikte beigelegt und mögliche Fluktuationen durch Wohnungskündigungen reduziert werden.

In 2018 hat sich der Trend fortgesetzt, es gab vermehrt Fälle von schwierigem Wohnverhalten, die ein fundiertes Sozialmanagement forderten. Dazu ist eine gute Zusammenarbeit mit involvierten Sozialpädagogen, Psychologen, ambulanten bzw. gesetzlichen Betreuern und anderem Fachpersonal notwendig, natürlich immer unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Vorgaben.

Die regelmäßige Teilnahme an der Stadtteilrunde Holtenser Berg, dem Arbeitskreis Seniorenarbeit der Stadt Göttingen sowie dem Arbeitskreis Sozialmanagement des vdw Hannover sicherten einen guten Informationsfluss über bestehende Hilfsangebote und generierte Synergieeffekte.

Öffentlichkeitsarbeit

Es passiert viel rund um unsere Volksheimstätte. Einer der Höhepunkte des Jahres 2018 war eine Videoproduktion unseres Auszubildenden. Unter dem Titel „#Schön, dass Du störst!“ ist ein Kurzfilm entstanden, der die tägliche Arbeit unserer Auszubildenden zeigt. Das Video ist auf unserer Homepage zu finden, deren Pflege einen wichtigen Teil der Öffentlichkeitsarbeit darstellt. Neben diesem außergewöhnlichen Highlight sorgen auch unsere regelmäßigen Veranstaltungen für ein positives Bild in der Öffentlichkeit. So lockte zum Beispiel der Geranienmarkt im Jahr 2018 in seiner sechsten Auflage mehr als 600 Besucher an. Hinzu kommen viele kleine, aber nicht weniger wichtige Termine wie Grundsteinlegungen, Richt- und Mieterfeste, Einweihungsfeiern und das ein oder andere Handwerkerfrühstück.

Ergänzt werden die Aktivitäten durch die Förderung von sozialen, kulturellen und sportlichen Projekten. So unterstützten wir im Geschäftsjahr 2018 unter anderem den Sparkasse & VGH Cup, die Internationalen Händelfestspiele, das Bürgerfrühstück Göttingen, das Open-Air-Festival am KWP und das Sportförderprogramm „Fit für Pisa Plus“. Zusätzlich werden jedes Jahr im Rahmen der Adventsaktion Spenden von Partnern im Handwerk gesammelt. Im Jahr 2018 kamen bei der Aktion 5.000 Euro zusammen, die für die Bühnentechnik in der Mehrzweckhalle Grone eingesetzt wurden.



Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung der Volksheimstätte in den letzten fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2018	2017	2016	2015	2014
Objektbestand	Anzahl	2.494	2.481	2.458	2.491	2.495
Wohn- und Nutzfläche	m ²	163.595	162.490	159.656	161.466	163.149
Wohnungswechsel	Anzahl	185	210	203	230	206
Fluktuationsquote	%	7,42	8,46	8,26	9,23	8,26
Sollmiete	EUR/m ² /Monat	5,53	5,37	5,28	5,18	5,08
Erlösschmälerungsquote	%	0,35	0,45	0,64	0,96	0,48
Instandhaltungskosten	EUR/m ² /Monat	1,43	1,39	1,29	1,41	1,26
Betriebskosten	EUR/m ² /Monat	2,16	2,01	2,12	2,34	2,46
Zinsaufwendungen	EUR/m ² /Monat	0,71	0,80	0,89	0,95	1,03
Lohn und Gehalt	EUR/m ² /Monat	1,11	1,06	0,98	0,93	0,81
Sächliche Verwaltungskosten	EUR/m ² /Monat	0,39	0,32	0,33	0,32	0,30
Kreditbelastung (gerundet)	EUR/m ²	345,00	344,00	346,00	348,00	341,00

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	33,0	32,1	31,1	29,7	28,2
Eigenkapital Bilanzsumme am 31.12.						
Eigenkapitalrentabilität	%	5,2	5,4	5,8	5,1	5,4
Jahresergebnis vor Ertragsteuern Eigenkapital am 31.12.						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	3,4	3,7	3,5	3,7
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme am 31.12.						
Cashflow nach DVFA/SG	TEUR	4.072,7	3.921,7	3.660,3	3.231,0	*3.468,7
(lt. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	13,9	14,0	15,1	16,0	16,5
Dauerfremdfinanzierungsmittel Cashflow nach DVFA/SG						
Tilgungskraft	Faktor	0,98	1,03	1,05	1,04	0,96
Cashflow nach DVFA/SG planm. Tilgung der Objektfinanzierung						
EBITDA	TEUR	5.459,7	5.470,9	5.571,8	5.383,0	5.494,8
Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Abschreibung auf Anlagevermögen						

* vor Umstellung auf DRS 21

Lagebericht

1. Grundlage des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Volksheimstätte verfügt über einen eigenen Bestand von insgesamt 2.494 Wohneinheiten (Vorjahr: 2.481) mit 163.595,16 m² Wohnfläche, sechs Gewerbeeinheiten mit 618,39 m² Nutzfläche, sechs selbstgenutzten Einheiten sowie 408 Garagen und 351 KFZ-Stellplätzen. Die Veränderung des Bestandes zum Vorjahr resultiert aus der Neuvermietung der fertiggestellten 14 Wohneinheiten und 14 KFZ-Stellplätze in Göttingen, Weserstraße 43, sowie der Umwidmung einer Wohnung zu einer selbstgenutzten Bürofläche.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung und der Verwaltung von Hausbesitz Dritter wurden zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 1.579 Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte, 791 Garagen und KFZ-Stellplätze bewirtschaftet.

Unsere Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 21 Mitarbeiter in Vollzeit, sieben in Teilzeit, einen Auszubildenden für den Beruf des Immobilienkaufmannes und zwei nebenberufliche Servicemitarbeiter.

Die Strategie der Volksheimstätte ist nicht auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie bleibt der Satzung treu und ist damit von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen und zu erweitern, ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung. Dass sich Genossenschaften für ihre Mitglieder engagieren und besondere Werte pflegen, wird von immer mehr Menschen als Bereicherung empfunden. Sie suchen nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern legen auch Wert auf eine von Solidarität und Offenheit geprägte Nachbarschaft.

Auch die geringe Fluktuation im Bestand belegt, dass die Wohnraumangebote der Volksheimstätte als attraktiv eingestuft werden können. Lediglich 185 Mieter (Vorjahr: 210) haben im Berichtszeitraum ihre Wohnungen gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 7,42 % (Landesdurchschnitt von 9,25 % gem. Betriebsvergleich 2017, vdw Niedersachsen Bremen). In 50 Fällen gab es einen berufsbedingten Umzug und in 14 Fällen hat es leider Veränderungen im Bestand gegeben, weil Wohnungsnutzer oder Angehörige verstorben sind. 22 Mieter sind der Volksheimstätte im Rahmen eines Wohnungstausches treu geblieben. Leider musste auch eine Wohnung zwangsgeräumt werden.

Bei den Nutzungsgebühren ergab sich eine moderate Erhöhung. Die Mieten stiegen von 5,37 €/m² Wohnfläche im Vorjahr auf durchschnittlich 5,53 €/m² in 2018. Die Erlösschmälerungsquote lag bei durchschnittlich 0,35 % (Vorjahr: 0,45 %).

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

	Plan 2019	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	11.100	10.800	10.847	10.474
Instandhaltungsaufwendungen	2.700	2.700	2.799	2.708
Zinsaufwendungen	1.341	1.444	1.437	1.591
Jahresüberschuss	1.675	1.408	1.653	1.606

Unter Berücksichtigung der vorsichtigen operativen Planung sind die Kennzahlen im Wesentlichen eingehalten worden. Im Zusammenspiel der drei Faktoren Erlöse aus Sollmieten, Erlösschmälerungen aus Sollmieten und Erlöse aus den Umlagen-Abrechnungen ist der Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung gesteigert worden. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau befindet sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die Investitionen bewegen sich ebenfalls auf einem hohen Niveau. Insgesamt wurden Neubau- und Erhaltungsinvestitionen in Höhe von 42,01 €/m² Wohnfläche getätigt. Die konsequente Umsetzung unserer Neubau- und Modernisierungsstrategie zeigt sich erneut in den höheren Abschreibungen.

Die Abweichung des Jahresüberschusses gegenüber der Sollgröße 2018 ist auf folgende Ursachen zurückzuführen: Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der hohen Tilgungsanteile und der günstigen Prolongationen gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken. Die Sollmieten haben sich durch gestiegene Neuvermietungspreise erhöht. Der Planansatz der Abschreibungen und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde nicht vollständig ausgeschöpft.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Imm. Vermögensgegenstände	171,8	0,2	57,6	0,1	114,2	198,3
Sachanlagen	89.148,6	93,3	87.883,9	94,5	1.264,7	1,4
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	5,9	0,0	5,5	0,0	0,4	7,3
Verkaufsobjekte	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0	0,0
sonstige kurzfristige Aktiva	6.219,7	6,5	4.993,9	5,4	1.225,8	24,5
Gesamtvermögen	95.554,4	100,0	92.949,3	100,0	2.605,1	2,8

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	31.494,7	33,0	29.883,1	32,1	1.611,6	5,4
lang- und mittelfristige Rückstellungen	884,9	1,0	862,8	1,0	22,1	2,6
Dauerschulden	56.518,8	59,1	55.670,5	59,9	848,3	1,5
sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	104,6	0,1	142,7	0,2	-38,1	-26,7
kurzfristige Rückstellungen	526,8	0,6	315,6	0,3	211,2	66,9
sonstige kurzfristige Passiva	6.024,6	6,2	6.074,6	6,5	-50,0	-0,8
Gesamtkapital	95.554,4	100,0	92.949,3	100,0	2.605,1	2,8

Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen in eine neue ERP-Software und in das Sachanlagevermögen um insgesamt 1.378,9 T€ erhöht. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt nunmehr 93,48 %. Das mittelfristige Umlaufvermögen hat sich nur unwesentlich verändert. Die kurzfristigen Aktiva hatten durch einen um 330,5 T€ gestiegenen Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen), höhere flüssige Mittel von 668,8 T€ und Forderungen in Höhe von 490,0 T€ für einen Tilgungszuschuss, insgesamt einen Anstieg von 1.225,8 T€. Der Anteil am Gesamtvermögen beträgt nunmehr 6,51 %.

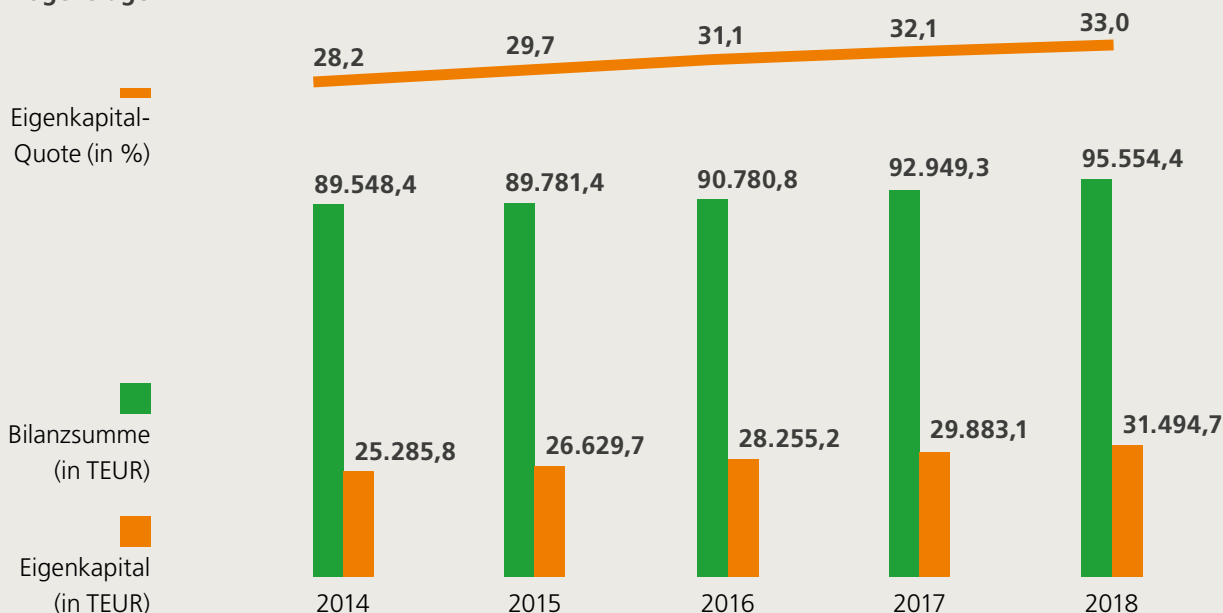
Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.611,6 T€ auf 31,49 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,96 % gegenüber 32,15 % im Vorjahr. Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert sind. Währungsrisiken bestehen nicht, weil unsere Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen.

Es wurden Dauerschulden zur Finanzierung des Anlagevermögens in Höhe von 6.261,4 T€ zusätzlich aufgenommen. Durch Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 262,3 T€ sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.150,8 T€ hat sich der Bestand auf 56,5 Mio. € verändert. Für eventuelle Liquiditätsengpässe stehen Kreditlinien ohne grundpfandrechtl. Besicherung zur Verfügung. Diese wurden zum 31.12.2018 nicht in Anspruch genommen.

Zum Stichtag 31.12.2018 hatten wir 5.952 Mitglieder (Vorjahr: 5.734) mit insgesamt 11.747 Geschäftsanteilen. Die Summe der Geschäftsguthaben 2018 betrug zum Bilanzstichtag 7.453,6 T€ gegenüber 7.226,1 T€ im Vorjahr. Die Anzahl der Geschäftsanteile ist um 431 gestiegen.

Unsere Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet und solide. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben.

Vermögenslage



2.2 Finanzlage

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens genutzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente wurden im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen.

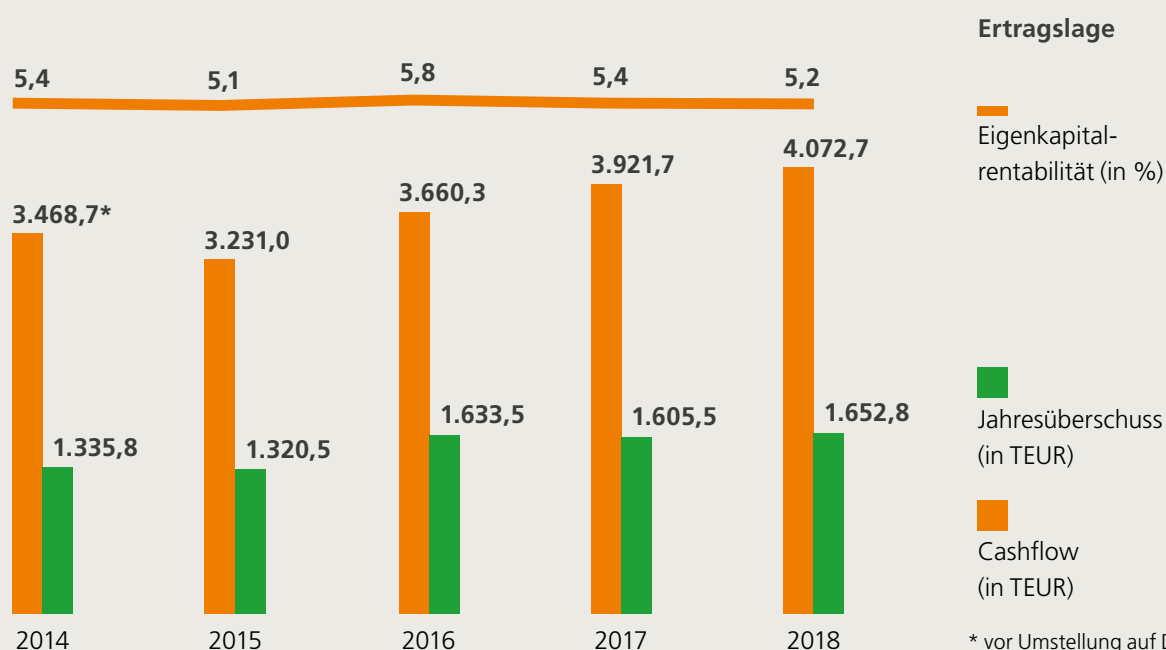
Die Zinsbelastung für unsere Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,46 % nach 2,79 % im Vorjahr.

Wie auch in den Vorjahren wurden alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber unseren Geschäftspartnern termingerecht erfüllt. Der Kapitaldienst für die finanzierenden Banken war jederzeit gesichert. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass – neben einer überdurchschnittlich guten Verzinsung der Geschäftsguthaben – weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Zur Beurteilung der Finanzlage, und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss, unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* dargestellt.

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



		2018
		TEUR
+/-	Jahresüberschuss	1.652,7
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.399,3
+/-	Zunahme langfristiger Rückstellungen	22,1
+/-	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,4
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.072,7
-/+	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-264,3
+/-	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	132,7
+/-	Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	211,2
+	Zinsaufwendungen	1.406,7
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.559,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7,9
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.274,6
+	Erhaltene Zinsen	1,1
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.265,6
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	227,5
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.261,4
-	planmäßige Tilgungen	-4.150,8
-	außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	-262,3
-	Auszahlungen aus Zwischenfinanzierung	-1.000,0
-	Gezahlte Zinsen	-1.407,8
-	Auszahlungen für Dividenden	-268,6
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-600,6
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	692,8
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	-11,7
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	681,1

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung

		2018
		TEUR
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	-11,7
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.559,0
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.265,6
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-600,6
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	681,1

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	2.395,1	2.163,6	231,5
Verwaltungsbetreuung	40,8	36,6	4,2
Bautätigkeit	-219,1	-184,0	-35,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-572,2	-515,9	-56,3
Betriebsergebnis	1.644,6	1.500,3	144,3
Finanzergebnis	-12,1	-2,7	-9,4
Neutrales Ergebnis	20,2	107,9	-87,7
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.652,7	1.605,5	47,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.652,7	1.605,5	47,2

Der Anstieg in Höhe von 231,5 T€ des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung beeinflusst naturgemäß maßgeblich das positive Jahresergebnis. Im Vergleich zum Vorjahr minderten sich die Kapitalkosten bei einem gleichzeitigen moderaten Anstieg der Sollmieten.

Im Geschäftsbereich der Verwaltungsbetreuung verhindern die spezifischen regionalen Marktbedingungen die Realisierung von notwendigen Gebührenfestsetzungen. Dennoch konnten wir das Vorjahresergebnis bestätigen und schlossen das Jahr 2018 erneut mit einem positiven Ergebnis ab.

Die Verluste aus der Bautätigkeit (Modernisierung und Neubau) wurden in diesem Jahr durch erhöhte Aufwendungen im Rahmen der Neubaumaßnahme in der Weserstraße beeinflusst. Wie im Sonstigen Geschäftsbetrieb führen in diesem Bereich die verrechneten bzw. nicht aktivierten anteiligen Verwaltungskosten zu einem Verlust.

Das Ergebnis aus dem Sonstigen Geschäftsbetrieb enthält neben den anteiligen Personal- und Sachkosten auch die Kosten für die Mitgliederbetreuung. In diesem Jahr haben die einmaligen ERP-Umstellungskosten planmäßig zu höheren Kostenbelastungen geführt.

Das Finanzergebnis hat sich geringfügig gemindert. In diesem Bereich werden die Zinserträge und Zinsaufwendungen der flüssigen Mittel verrechnet. Das Neutrale Ergebnis fiel in diesem Jahr planmäßig um 87,7 T€ niedriger aus. Es ist durch Kostenerstattungen sowie durch Auflösungen von Rückstellungen geprägt.

Mit einem Jahresüberschuss von 1.652,7 T€ konnte unsere Genossenschaft auch in diesem Jahr wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erreichen. Insgesamt haben wir die Bilanzgewinne der Vorjahre bestätigt.

Die Kennzahl EBITDA, d. h. das Jahresergebnis vor Ertragsteuern zuzüglich Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen, beläuft sich auf 5.459,7 T€ (Vorjahr: 5.470,9 T€).

Die Gesamtvermögenssteigerung von insgesamt 2,61 Mio. € beeinflusst die nachfolgenden Quoten. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt am 31.12.2018 nunmehr 5,2 % (Vorjahr: 5,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 3,2 % (Vorjahr: 3,4 %).

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Immobilienwirtschaft steht in Anbetracht zunehmender und kostentreibender Regulierungen sowie teilweise überzogener Verschärfungen der Bauvorschriften, erhöhter Anforderungen an die Baustandards, zeit- und kostensensibler Planungs- und Genehmigungsverfahren als auch gestiegener Grundstückskosten vor großen und durchaus schwierigen Herausforderungen. Megatrends führen zu veränderten Rahmenbedingungen, die die Wohnungswirtschaft vor längerfristige Zukunftsaufgaben stellen. Diese können globale sowie lokale Auswirkungen haben und sich auch kurzfristig bemerkbar machen.

Immobilien sind langlebige Wirtschaftsgüter, deren Produktion hohen Ressourcenverbrauch verursacht. Daher kommt der langfristigen Planung des Objekts über dessen gesamten Lebenszyklus eine wesentliche Rolle zu, um eine Wirtschaftlichkeit der Investitionen sicherstellen zu können. Aus diesem Grund verfügt die Volksheimstätte über ein Risikomanagementsystem, bestehend aus einem Controlling mit einem implementierten Risikofrühwarnsystem und einem internen Kontrollsystem, das laufend aktualisiert wird.

Für die Zukunft gehen wir von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Göttingen aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Wir nehmen mit der Errichtung von Neubauwohnungen unsere Chancen zum Wachstum wahr, sofern langfristig eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Wohnungsverkäufe sind nicht vorgesehen.

Die Zinssätze befinden sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Die langfristige Zinsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten Euroraum ist schwer vorhersehbar. Daher nimmt die Volksheimstätte zur Sicherung günstiger Zinskonditionen zum Teil Forward-Darlehen in Anspruch. Zinsänderungsrisiken werden durch verteilte Zinsbindungsfristen und steigende Tilgungsanteile der Annuitätendarlehen reduziert.

Unsere Wohnungen werden auch künftig nachgefragt sein, da fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Pflege der Nachbarschaften und der gute Service für unsere Mitglieder im Vordergrund unseres Handelns stehen. Zurzeit ist keine Abschwächung des Wohnungsmarktes zu erkennen. Somit rechnen wir nicht mit nennenswerten Leerständen oder Mietausfällen.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 11.100,0 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 1.341,0 T€. Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen werden 2.700,0 T€ eingeplant. Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich rund 1.675,0 T€ betragen und die Eigenkapitalquote wird auf rund 34,62 % steigen.

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2018 nicht aufgetreten (§ 289, Abs. 2 Nr. 1 HGB).



Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		171.818,00	57.599,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.209.726,64		83.870.058,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.629.899,65		2.713.421,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	77.423,79		77.423,79
Bauten auf fremden Grundstücken	438,91		548,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.407,00		173.010,00
Anlagen im Bau	0,00		895.218,73
Bauvorbereitungskosten	88.705,29	89.148.601,28	154.241,44
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		89.321.519,28	87.942.621,58
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.335,00		7.335,00
Unfertige Leistungen	4.658.440,82		4.329.877,37
Andere Vorräte	35.147,02	4.700.922,84	33.215,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.163,81		31.734,38
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.031,25		24.052,93
Sonstige Vermögensgegenstände	585.550,83	649.745,89	194.618,38
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	681.079,24		209.055,57
Bausparguthaben	196.860,95	877.940,19	172.225,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.238,15	4.238,15	4.522,89
Bilanzsumme		95.554.366,35	92.949.258,83

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.773,82		223.855,16
der verbleibenden Mitglieder	7.255.204,05		6.988.029,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	620,00		14.260,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile = 288,71 EUR)		7.453.597,87	(389,30)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.932.000,00		2.766.000,00
Bauerneuerungsrücklage	18.422.338,48		17.246.394,06
Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	22.554.338,48	1.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.652.746,51		1.605.516,61
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	166.000,00	1.486.746,51	161.000,00
Eigenkapital insgesamt		31.494.682,86	29.883.055,53
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	821.785,00		800.748,00
Sonstige Rückstellungen	589.890,08	1.411.675,08	377.708,87
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.948.293,46		48.970.666,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.574.416,57		6.924.840,81
Erhaltene Anzahlungen	5.041.342,34		4.989.037,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.240,27		25.669,60
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.706,81		2.118,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.024.189,28		910.765,06
Sonstige Verbindlichkeiten	32.819,68	62.648.008,41	64.648,82
(davon für Steuern = 18.148,05 EUR)			(54.559,13)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit = 1.774,00 EUR)			(1.631,00)
Bilanzsumme		95.554.366,35	92.949.258,83

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus Hausbewirtschaftung	15.341.237,29		15.071.909,47
aus Betreuungstätigkeit	384.190,99		375.771,43
aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.217,17	15.822.645,45	101.874,84
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		328.563,45	-130.641,37
Sonstige betriebliche Erträge		71.343,32	155.194,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.080.761,11		6.662.470,99
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.098,83	7.094.859,94	13.886,40
Rohergebnis		9.127.692,28	8.897.751,54
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.694.254,42		1.641.462,20
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	486.206,20 (146.896,76)	2.180.460,62	427.212,27 (108.647,29)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.399.240,64	2.305.971,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		826.189,61	707.775,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		54,00	46,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.002,51	925,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.436.535,30	1.590.915,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		2.286.322,62	2.225.385,72
Sonstige Steuern		633.576,11	619.869,11
Jahresüberschuss		1.652.746,51	1.605.516,61
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		166.000,00	161.000,00
Bilanzgewinn		1.486.746,51	1.444.516,61



Anhang

Übersicht über die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Firma	Volkshheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft
Sitz	Göttingen
Anschrift der Geschäftsstelle	37081 Göttingen, Godehardstraße 26
Telefon	0551 50674-0
Telefax	0551 50674-22
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 31.12.2018 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 (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:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten 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, für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 3–13 Jahre.

Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250,00 € wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

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

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird jeweils beachtet.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,00-%-Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,25 % (Stichtag Dezember 2018/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	254.699,89	146.500,42	38.556,00	0,00	0,00	362.644,31
II. Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.078.784,23	1.893.035,73	490.000,00	3.141.584,11	0,00	138.623.404,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.849.478,93	0,00	0,00	0,00	0,00	3.849.478,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	77.423,79	0,00	0,00	0,00	0,00	77.423,79
Bauten auf fremden Grundstücken	5.481,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	627.982,35	54.295,08	17.619,90	0,00	0,00	664.657,53
Anlagen im Bau	895.218,73	2.175.697,47	0,00	-3.070.916,20	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	154.241,44	5.131,76	0,00	-70.667,91	0,00	88.705,29
	139.688.610,52	4.128.160,04	507.619,90	0,00	0,00	143.309.150,66
III. Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	139.944.410,41	4.274.660,46	546.175,90	0,00	0,00	143.672.894,97

Kumulierte zum 01.01.2018	Geschäftsjahr	Abschreibung			Kumulierte zum 31.12.2018	Buchwert	
		Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...				31.12.2018	31.12.2017
		Zugänge	Umbuchungen	Abgänge		EUR	EUR
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
197.100,89	32.281,42	0,00	0,00	38.556,00	190.826,31	171.818,00	57.599,00
50.208.725,74	2.204.951,69	0,00	0,00	0,00	52.413.677,43	86.209.726,64	83.870.058,49
1.136.057,33	83.521,95	0,00	0,00	0,00	1.219.579,28	2.629.899,65	2.713.421,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.423,79	77.423,79
4.932,52	109,62	0,00	0,00	0,00	5.042,14	438,91	548,53
454.972,35	78.375,96	0,00	0,00	11.097,78	522.250,53	142.407,00	173.010,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	895.218,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.705,29	154.241,44
51.804.687,94	2.366.959,22	0,00	0,00	11.097,78	54.160.549,38	89.148.601,28	87.883.922,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	1.100,00
52.001.788,83	2.399.240,64	0,00	0,00	49.653,78	54.351.375,69	89.321.519,28	87.942.621,58

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018 (in Klammern: 31.12.2017)

	Insgesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.948.293,46 (48.970.666,00)	4.184.460,02 (4.875.169,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.574.416,57 (6.924.840,81)	333.975,40 (350.872,94)
Erhaltene Anzahlungen	5.041.342,34 (4.989.037,73)	5.041.342,34 (4.989.037,73)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.240,27 (25.669,60)	23.240,27 (25.669,60)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.706,81 (2.118,41)	3.706,81 (2.118,41)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.024.189,28 (910.765,06)	919.645,01 (768.104,22)
Sonstige Verbindlichkeiten	32.819,68 (64.648,82)	32.750,76 (64.589,40)
Gesamtbetrag	62.648.008,41 (61.887.746,43)	10.539.120,61 (11.075.561,46)

Die Zugänge im Bereich der Wohn- und Geschäftsbauten (inkl. Anlagen im Bau, Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten) in Höhe von 4.073.864,96 € gliedern sich wie folgt:

	2018 in EUR
Neubau	2.175.697,47
Modernisierung	1.893.035,73
Bauvorbereitung	5.131,76

Ein Tilgungszuschuss der KfW-Bank mindert die Herstellungskosten des Objektes Göttingen, Weserstraße 15, 17, 19 um 490.000,00 €.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. **Forderungen aus Vermietung** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 5.910,01 €. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre			
EUR	EUR		EUR	
15.185.043,39	30.578.790,05		49.945.001,46	GPR
(14.299.096,32)	(29.796.400,52)		(47.746.318,45)	
1.601.865,73	4.638.575,44		6.573.758,07	GPR
(1.548.420,70)	(5.025.547,17)		(6.924.202,31)	
104.544,27				
(142.660,84)				
	68,92			
	(59,42)			
16.891.453,39	35.217.434,41		56.518.759,53	GPR
(15.990.177,86)	(34.822.007,11)		(54.670.520,76)	(Grundpfandrechte)

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

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Ergebnis- rücklagen	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2018	2.766.000,00	17.246.394,06	1.200.000,00	21.212.394,06
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	166.000,00	1.175.944,42	0,00	1.341.944,42
Stand 31.12.2018	2.932.000,00	18.422.338,48	1.200.000,00	22.554.338,48

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 (2,36 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,25 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **68.598,00 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

In den **Sonstigen Rückstellungen** ist ein Posten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit 127.000,00 € enthalten. Für erbrachte und noch abzurechnende Baukosten der Neubaumaßnahme Göttingen, Weserstraße 43, wurde ein Betrag von 273.500,00 € den Rückstellungen zugewiesen. Die Jubiläumsrückstellung von 60.306,60 € hat eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 36–37), aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.548.213,59 € (Vorjahr: 4.665.811,74 €).

In den **Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** sind Instandhaltungsaufwendungen von 2.798.788,52 € (Vorjahr: 2.708.441,86 €) enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Abschreibungen auf Mietforderungen von 6.745,52 € (Vorjahr: 9.828,21 €) und Kosten für die ERP-Umstellung von 137.248,70 €.

Im Geschäftsjahr sind Zinsaufwendungen von 28.747,66 € (Vorjahr: 31.454,40 €) aus den **Abzinsungen** der Pensionsrückstellungen und der Jubiläumsrückstellung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es besteht ein Haftungsverhältnis aus Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1.100,00 €. Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Modernisierungstätigkeit 2,17 Mio. € nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Hausmeister/Servicepersonal	1	2

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2018	5.734
Zugang	2018	449
Abgang	2018	231
Bestand	2018	5.952

Die **Geschäftsguthaben** haben sich um 227.453,01 € (Vorjahr: 281.957,76 €) erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht lt. § 18 der Satzung nicht.

4. Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstandes

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

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Bartsch	Sparkassendirektor	Vorsitzender
Rainer Bolli	Dipl. Ing./Architekt	stv. Vorsitzender ab 18.06.2018
Annegret Engelhardt	Lehrerin	
Dr. Dieter Hildebrandt	Rechtsanwalt	
Marit Mattern	Angestellte	ab 18.06.2018
Jörg Sebode	Sparkassendirektor	stv. Vorsitzender bis 18.06.2018
Reinhard Scholer	Rentner	stv. Vorsitzender bis 18.06.2018

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von wie folgt zu verwenden:	1.486.746,51 EUR
Einstellung in die Ergebnismrücklagen – Bauerneuerungsrücklage –	1.207.398,93 EUR
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben	279.347,58 EUR

Göttingen, den 04. April 2019

VOLKSHEIMSTÄTTE eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Der Vorstand






Modernisierung Lenglerner Straße 68

Impressum

Herausgeber/V. i. S. d. P.: Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft, Godehardstraße 26,
37081 Göttingen
Tel. 0551 50674-0, Fax 0551 50674-22
vh@volksheimstaette.de, volksheimstaette.de

Inhalt:

Volksheimstätte eG/Freitexter Sebastian König

Fotografie:

S. 2, 10, 12, 40:	mehle-hundertmark fotografie gbr
S. 4–6, 11–13, 16, 25, 40:	P.O.S. KRESIN DESIGN GmbH
S. 6:	Ingo Bulla
S. 14, 15, 31:	Volksheimstätte eG
S. 16, 25:	Theodoro da Silva

Layout/Design:

P.O.S. KRESIN DESIGN GmbH, www.pos-kresin.de

Produktion:

Goltze Druck, Göttingen

Volkshimestätte eG Wohnungsbaugenossenschaft

Godehardstraße 26
37081 Göttingen

Telefon 0551 50674-0, Telefax 0551 50674-22

Internet volksheimstaette.de

E-Mail vh@volksheimstaette.de