

Geschäftsbericht 2023

lebendig
vielfältig
nachhaltig





75 Jahre

Volkshheimstätte



Inhalt

04	Vorwort
06	Organe der Genossenschaft
07	Aufsichtsrat
08	Bericht des Aufsichtsrates
10	Vertreterversammlung
11	Geschäftsverlauf
12	75 Jahre Volkshheimstätte
13	Schlüsselübergabe in der Weserstraße 51 a
14	Großsanierung Friedrich-Ebert-Straße
15	WEG-Verwaltung
16	Öffentlichkeitsarbeit
18	Sozialmanagement
20	Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse
21	Lagebericht
22	Grundlage des Unternehmens
25	Wirtschaftliche Lage
29	Risiko- und Chancenbericht
31	Prognosebericht
33	Geschäftsjahr in Zahlen
34	Bilanz bis zum 31.12.2023 – Aktivseite
35	Bilanz bis zum 31.12.2023 – Passivseite
36	Gewinn- und Verlustrechnung
38	Anhang
47	Impressum



Thorsten May

Heike Klankwarth

Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

als Vorstände der Volksheimstätte und im Namen unseres gesamten Teams freuen wir uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2023 vorzustellen.

Im vergangenen Jahr haben wir verschiedene bedeutende Entwicklungen erlebt, die die Arbeit der Volksheimstätte grundlegend beeinflusst haben. Die Anhebung der Bauzinsen hat dabei eine entscheidende Rolle gespielt und für einen dämpfenden Effekt auf die gesamte Immobilienbranche gesorgt.

Weitere negative Auswirkungen hat auch die drastische Kürzung von KfW-Fördergeldern mit sich gebracht. Lag die Neubauförderung im Vorjahr noch bei 16,4 Milliarden Euro, so waren es im März 2023 nur noch 1,1 Milliarden Euro. Diese Summe wurde zwar kurzfristig um 888 Millionen Euro aufgestockt, doch das hat leider nicht gereicht, um die bundesweite Nachfrage zu decken.

So leidet die gesamte bundesweite Bautätigkeit, und auch wir mussten die Planung einiger Projekte vorerst auf Eis legen.

Weitere bedeutende Herausforderungen hält das Erreichen der Klimaziele im Rahmen der deutschen Wärmewende für uns bereit. Das Klimaschutzgesetz (KSG) sieht vor, die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor um 65 Prozent zu reduzieren und bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Selbstverständlich sind diese Vorgaben existenziell wichtig und notwendig, dennoch bringen die komplexen energetischen Anforderungen in der Realität einige Schwierigkeiten mit sich. Die nötigen Sanierungsmaßnahmen sind mit erheblichen Kosten und hohem logistischen und personellen Aufwand in relativ kurzer Zeit verbunden. Dazu kommt die begrenzte Verfügbarkeit von Fachleuten und Baumaterialien.

Dennoch betrachten wir das Ganze auch als Chance, denn die Vorgaben des KSG im Kampf gegen den Klimawandel bieten Anreize für technologische Innovationen und die Entwicklung neuer Denkansätze in Bezug auf energieeffiziente Gebäudelösungen.

Wir haben Ende des Jahres in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister den Zustand all unserer Gebäude erfasst. Diese Daten dienen als Grundlage für die energetische Bewertung unseres Bestandes und die Schätzung der auf uns zukommenden Instandhaltungsaufwendungen in den nächsten Jahren.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen gab es aber auch immer wieder Grund zur Freude, sei es durch die Fertigstellung unseres Neubaus in der Weserstraße sowie des zweiten Bauabschnitts der Großsanierung in der Friedrich-Ebert-Straße oder durch die Feier unseres 75-jährigen Jubiläums mit zahlreichen Verlosungen unter dem Motto „Wir haben Geburtstag – Sie bekommen die Geschenke!“.

Unsere Mission bleibt unverändert: Wir wollen Ihnen nicht nur ein Dach über dem Kopf bieten, sondern eine Gemeinschaft, in der sich alle sicher und geborgen fühlen. Lassen Sie uns zusammen daran arbeiten, unsere Genossenschaft noch lebenswerter und nachhaltiger zu gestalten.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Mitwirkung. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien Gesundheit, Glück und Zufriedenheit.

Herzliche Grüße



 Heike Klankwarth
 Vorstandsvorsitzende

Thorsten May
 Vorstandsmitglied

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung



Andreas Bartsch



Rainer Bolli



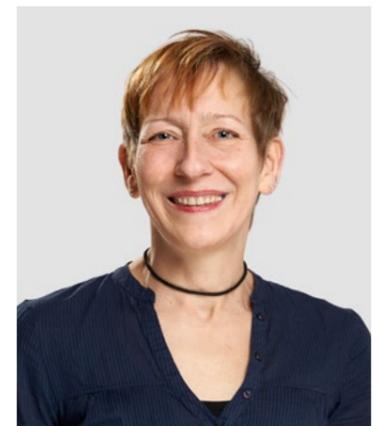
Stefan Buddenbohm



Annegret Engelhardt



Dr. Dieter Hildebrandt



Marit Mattern

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Mitglieder, Mieterinnen und Mieter,

die Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Volksheimstätte hat sich auch im vergangenen Jahr wieder als äußerst konstruktiv und erfolgreich erwiesen. In sechs gemeinsamen Präsenzsitzungen haben wir uns umfassend über die aktuellen wirtschaftlichen Planungen und Geschäfte, die mittelfristige Geschäftsentwicklung und die vorgesehenen Projekte der Genossenschaft ausgetauscht. Im Jahr 2023 stand hier besonders die Fertigstellung und Vermietung des Neubaus in der Weserstraße 51a auf dem Leineberg und die Weiterführung der Großsanierung mit dem zweiten Bauabschnitt in der Friedrich-Ebert-Straße in Weende im Mittelpunkt.

Zentrale Themen waren darüber hinaus die Zinssteigerungen und der Einbruch der Bauförderung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Arbeit der Volksheimstätte.

Die Besprechung des Jahresabschlusses 2022 fand am 11. Mai 2023 statt. In dieser Sitzung legte der Vorstand auch den Bericht 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. Dezember 2022 (gem. § 35, 1b der Satzung), die Verwendung des Bilanzgewinns (gem. § 35, 1c der Satzung) sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates (gem. § 35, 1f der Satzung) erfolgte durch die Vertreterinnen und Vertreter während der 67. Vertreterversammlung am 27. Juni 2023. Der Abschluss des Geschäftsjahres 2022 wurde durch den Verband

der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) geprüft und die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Der Prüfer legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 27. Juni 2023 vor. Darin wurde die ordnungsgemäße Buch- und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2022 sowie der Lagebericht entsprachen in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernissen. Anhand der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ist zu erkennen, dass auch zukünftig ausreichend Liquidität zur Verfügung stehen wird, wenn auch die Investitionen, die zum Erreichen der Klimaziele laut Klimaschutzgesetz notwendig werden, das bisher komfortable Polster belasten werden.

Trotz aller Widrigkeiten stellen sich die Organe der Genossenschaft geschlossen den Herausforderungen, die auf so vielen Ebenen auf sie zukommen. Wir sind und bleiben eine feste Größe in der sozialen Wohnungswirtschaft in der Region Göttingen.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates möchte ich dem Vorstand und dem Team der Volksheimstätte für ihre hervorragende Arbeit danken. Unsere besondere Wertschätzung gilt außerdem unseren Vertreterinnen und Vertretern, die sich ehrenamtlich für unsere Gemeinschaft engagieren.

Freundliche Grüße

Andreas Bartsch
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1

Vertreter	
Name	Vorname
Beuermann	Helga
Eichhorn	Silke
Fliegner	Werner ²
Ische	Bernd ¹
Kollmann	Uwe
Maring	Ruth
Oberdieck	Jens
Pilz	Manfred
Pohl	Werner
Schelp	Monika
Springer	Siegfried

Wahlbezirk 2

Vertreter	
Name	Vorname
Albrecht	Gabriele ⁴
Barth	Gudrun
Danielowski	Karin
Grimm	Hans-Georg
Grimm	Ursula
Hammen	Peter
Hartmann	Dieter
Hauschild	Monika
Hillebrand	Christopher
Janzen	Birgit
Kruse	Waltraut
Paulsen	Hans-Peter ⁶
Rapp	Inga
Schüler	Jochen ⁵
Sell	Albert ³
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
Herzog	Prof. Dr. Dr. Sven
Klein	Gisela
Langkeit	Monika
Löffler	Heike
Löffler	Jens
Mollenhauer	Norbert
Nixdorf	Sabine
Rohrig	Karin
Scholer	Ingrid
Schwarze	Klas Eike
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
Schreivogel	Lars
Steinbach	Veronika
Zörner	Regina

¹ bis 05.04.2023 ² ab 06.04.2023
³ bis 29.07.2023 ⁴ ab 30.07.2023
⁵ bis 10.10.2023 ⁶ ab 11.10.2023

Geschäftsverlauf

Berichte

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

75 Jahre Volksheimstätte

Rückblick auf unser Jubiläumsjahr

Bei der Planung unseres Jubiläumsjahres gab es viele große Ideen: neues Logo, große Festlichkeiten, vielleicht gar einen Jubiläumsfilm? Doch bei den vielen schwierigen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen wie Inflation, Energieknappheit und rasant steigenden Preisen in allen Bereichen kam einfach keine echte Feierlaune auf und kurzlebige Geldausgaben fühlten sich nicht richtig an. Wir wollten lieber etwas tun, von dem unsere Mitglieder und Mietenden wirklich profitieren konnten. So entstand die Idee zu unserem Motto „Wir haben Geburtstag – Sie bekommen die Geschenke!“. Über das gesamte Jahr verteilt haben so Gewinne im Wert von knapp 5.000 Euro ein neues Zuhause gefunden.

Eine kleine Ausnahme haben wir nur für unsere Mitarbeitenden und Vertretenden gemacht und die Gelegenheit genutzt, unsere Anerkennung für deren unermüdlichen Einsatz auszudrücken. So luden wir im Oktober 2023 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat zum Lunch in unser Verwaltungsgebäude ein.

Knapp 80 Gäste folgten der Einladung, um gemeinsam das 75. Jubiläum der Volksheimstätte zu feiern. Aufsichtsratsvorsitzender Andreas Bartsch und Vorstandsvorsitzende Heike Klankwarth nutzten die Gelegenheit, die vergangenen Jahre Revue passieren zu lassen und diejenigen zu würdigen, die maßgeblich zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben. Für Unterhaltung sorgte die Comedy Company mit einer Impro-Show, die die Lachmuskeln aller Anwesenden ordentlich strapazierte.

Nach 75 Jahren voller Herausforderungen und Errungenschaften schauen wir nun dankbar zurück und erwartungsvoll in die Zukunft.



Andreas Bartsch bei der Begrüßung der Gäste



Im Foyer wurde gegessen, getrunken und geplaudert

Schlüsselübergabe im Neubauprojekt

Fertigstellung der Weserstraße 51 a

Was im Frühjahr 2022 mit dem Abriss eines in die Jahre gekommenen Garagenhofes begann, wurde im Herbst 2023 mit Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen. Der Neubau in der Weserstraße 51a verfügt, verteilt auf insgesamt 1.090 m², über 18 Wohneinheiten, zwei davon rollstuhlgerecht und fünf öffentlich gefördert, geheizt wird per Luftwärmepumpe. Direkt neben dem Hauseingang wurde ein einladender Spielplatz mit Kletterparcour und Sandkasten gestaltet. Vor dem Gebäude entstanden sieben Stellplätze und zwei Behindertenparkplätze.

Auch die Parkflächen und die nach Vorgaben der Feuerwehr angelegte Feuerwehrezufahrt vor den Hausnummern 53–59, die sich auf demselben Grundstück befinden, wurden in diesem Zuge erneuert.

Die Vermietung wurde bereits frühzeitig vorbereitet und das Interesse an den neuen Wohnräumen war ausgesprochen groß. Besonders die kleinen Einheiten mit größtenteils offen angelegten Küchen und die unverbaute Aussicht aus dem Staffelgeschoss sorgten für Begeisterung. Entsprechend schnell konnten alle Wohnungen vermietet werden. Die neuen Bewohnenden der Weserstraße 51a kommen aus allen Generationen und fühlen sich in der Gemeinschaft und im neuen Zuhause sehr wohl.



Der Spielplatz mit Kletterparcour und Sandkasten



Der Neubau mit 18 Wohneinheiten

Erfolgreiche Großsanierung

Zweiter Bauabschnitt Friedrich-Ebert-Straße ebenfalls abgeschlossen

Während die energetische Sanierung der Hausnummern 58 und 60 im Mai 2023 weitestgehend fertiggestellt war, begannen im März die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt. Auch bei den Hausnummern 62, 64 und 66 wurden neben der Gebäudehülle alle Treppenhäuser modernisiert, Strangleitungen erneuert, eine Wärmepumpe eingebaut sowie neue Balkone und eine PV-Anlage mit Speicher installiert. Die Arbeiten wurden nach ca. acht Monaten, bis auf die Außenanlagen, erfolgreich abgeschlossen.

Alles in allem handelte es sich bei der gesamten Großsanierung um ein auf mehreren Ebenen herausforderndes Projekt.

Die Beantragung der Fördergelder und deren Genehmigung war ein nervenaufreibender Prozess. Das Förderprogramm der Bundesregierung wurde mittendrin kurzfristig gestoppt, was sowohl unsere Planung als auch die Absprachen mit den Hausbewohnenden verwarf. Nach Rücknahme des Förderstopps konnten wir unsere Anträge gerade noch pünktlich einreichen und erhielten nach längerer Wartezeit die entsprechenden Zusagen. Erst dann konnten wir das Projekt und die Gespräche mit den Mietenden fortsetzen.

Auch aufgrund der Corona-Nachwirkungen, des Krieges in der Ukraine, der Energiekrise, der allgemein steigenden Preise und des fehlenden Personals bei den Handwerksfirmen musste die Planung der Kosten und Termine immer wieder angepasst werden.

Die Belastung der Mietenden, die während der Maßnahmen größtenteils weiter in ihren Wohnungen gelebt haben und Lärm und Schmutz ausgesetzt waren, war hoch. Vereinzelt wurde das Umquartieren in alternative Unterkünfte unumgänglich. Trotz allem sind wir sehr zufrieden mit den Ergebnissen. Alle sanierten Gebäude gehören nun zum KfW-Effizienzhaus-55-Standard.



Neue Balkone und eine PV-Anlage mit Speicher wurden installiert

Aufgaben der WEG-Verwaltung

Personeller Engpass und Engagement für Servicequalität in der WEG-Verwaltung

Die WEG-Verwaltung der Volksheimstätte kümmerte sich im Jahr 2023 um 48 Eigentümergemeinschaften mit 1.165 Wohnungen, 16 Hausverwaltungen mit 129 Wohnungen sowie 39 Wohnungen als Mietsonderverwaltung. Insgesamt betreuten wir 1.332 Wohneinheiten und 699 Kfz-Stellplätze.

Im vergangenen Jahr stand die Abteilung allerdings vor besonderen Herausforderungen. Ein personeller Engpass stellte uns vor die Aufgabe, die internen Ressourcen neu zu bewerten und zu optimieren, um unseren hohen Serviceansprüchen weiterhin gerecht zu werden. Trotz dieser Schwierigkeiten haben wir es als Chance begriffen, unsere Prozesse zu überdenken und anzupassen. Vorstand Thorsten May hat die kommissarische Leitung der Abteilung übernommen, während die Suche nach qualifizierten Nachfolgenden höchste Priorität erhielt. Mit einer umfangreichen Rekrutierungskampagne haben wir versucht, geeignete Kandidatinnen und Kandidaten zu finden. Unser Ziel war es, ein Team zu formen, das nicht nur fachlich überzeugt, sondern auch unsere Werte und unser Engagement für Qualität und Zuverlässigkeit teilt. Allerdings sind die Anforderungen an Immobilienverwaltende sehr speziell und passende Mitarbeitende schwer zu finden. Trotz intensiver Bemühungen konnte aus dem Pool der Bewerbenden niemand eingestellt werden.

Die Aufrechterhaltung der Servicequalität und die Zufriedenheit der von uns betreuten WEGs standen immer im Mittelpunkt unserer Bemühungen. Wir haben interne Abläufe optimiert, um die Effizienz zu steigern und die Kommunikation mit unseren Auftraggebern zu verbessern. Dabei haben wir immer Wert darauf gelegt, transparent über die von uns ergriffenen Maßnahmen und über den Fortschritt bei der Behebung des Personalmangels zu informieren.

Öffentlichkeitsarbeit bei der Volksheimstätte

Der Mensch im Mittelpunkt

Das Jahr 2023 war für unsere Wohnungsgenossenschaft geprägt von einer Vielzahl spannender Projekte. Ziel war es, das Image und die Bekanntheit der Volksheimstätte zu stärken. Im Fokus stand dabei nicht nur das 75-jährige Bestehen unserer Genossenschaft, sondern zahlreiche weitere Aktivitäten, wie der Neuauflage des Mitgliedermagazins, eine neue Anzeigenkampagne, die Teilnahme am Tag der Architektur sowie das Sponsoring des Groner Lastenrads, um nur einige zu nennen.

75 Jahre Volksheimstätte

Ein Höhepunkt des Jahres war sicherlich der 75. Geburtstag unserer Genossenschaft. Mit unserer Gewinnspiel-Aktion „Wir haben Geburtstag – Sie bekommen die Geschenke!“ und einem großen Rückblick auf die Geschichte der VH in unserer im März erschienenen Jubiläumsausgabe des Mitgliedermagazins haben wir den Fokus auf das Wesentliche gelegt. Eine kleine Feier als Dankeschön an unsere Mitarbeitenden und Vertretenden stärkte das Gemeinschaftsgefühl.



Neugestaltung des Mitgliedermagazins

Mit dem Ziel, unsere Kommunikation moderner, vielfältiger und ansprechender zu gestalten, haben wir das Mitgliedermagazin komplett überarbeitet. Die Neugestaltung zielte darauf ab, den Mitgliedern nicht nur Informationen, sondern auch Inspiration und Unterhaltung zu bieten. Für das frische Layout und das neue, breitere Themenspektrum haben wir durchweg positive Resonanz erzielt.

Imagekampagne

„Der Mensch im Mittelpunkt“

Unsere Anzeige zum Jubiläumsjahr setzte auf eine ganz neue Darstellung unserer Genossenschaft. Reduziert und trotzdem aufmerksamkeitsstark, zeigte sie das gesamte Team der Volksheimstätte und brachte unsere Botschaft mit dem Slogan „Der Mensch im Mittelpunkt“ auf den Punkt. Die Anzeige erschien verstärkt in kleinen Stadtteilblättern, wie dem Weender Forum, dem Nachrichtenblatt für Geismar und Treuenhagen oder Bovenden aktuell.



Doppelnominierung beim Tag der Architektur

Die bundesweite Veranstaltungsreihe „Tag der Architektur“ bietet der breiten Öffentlichkeit die Gelegenheit, außergewöhnliche Architekturprojekte näher kennenzulernen und zu besichtigen. Am 24. und 25. Juni 2023 waren mit unserem neuen Verwaltungsgebäude und der Bewegungs-KiTa in Grone gleich zwei unserer Bauten vertreten. Diese Veranstaltung bot eine ideale Plattform, um unser Engagement für innovative und nachhaltige Architektur zu präsentieren.



Das Verwaltungsgebäude in der Kasseler Landstraße



Die Bewegungs-KiTa in Grone



Sponsoring des Groner Lastenrads

Im Rahmen unseres sozialen Engagements und der Förderung nachhaltiger Mobilitätslösungen haben wir für das Jahr 2023 die Betriebskosten für ein E-Lastenrad übernommen, das am Nachbarschaftszentrum Grone zur kostenlosen Ausleihe zur Verfügung steht. Diese Initiative unterstützt nicht nur eine umweltfreundliche Transportalternative, sondern fördert auch den Gemeinschaftssinn und die lokale Vernetzung.

Insgesamt haben wir in diesem Jahr bedeutende Meilensteine erreicht und wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Wir freuen uns darauf, auch im kommenden Jahr unsere Mitglieder und die Gemeinschaft mit innovativen Projekten und Initiativen zu informieren, zu unterstützen und zu begeistern.

Sozialmanagement 2023

Lebensqualität durch ein gutes Wohnumfeld



Die aktuellen gesellschaftlichen „Megatrends“ – demografischer Wandel, Individualisierung, Migration und Einkommensungleichheit – und deren enorme Herausforderungen zeigen sich deutlich in der Wohnungswirtschaft und damit natürlich auch im Sozialmanagement. Individualisierung und Migration erfordern eine neue Definition von Gemeinschaft. In Mehrfamilienhäusern können tradierte Erwartungen auf ungewohnte Verhaltensweisen treffen, die häufig Gegenstand von Konflikten in Hausgemeinschaften und damit Aufgabenfeld des Sozialmanagements sind. Ziel ist, Probleme und Gewaltquellen innerhalb der Bestände zu reduzieren und damit hohe Fluktuationen zu vermeiden.

Im Jahr 2023 waren viele Mietende zumindest im ersten Drittel des Jahres noch durch Corona bzw. Coronamaßnahmen beeinträchtigt. Der Krieg in der Ukraine, die daraus folgende Inflation und Sorge vor steigenden Energiekosten durch Krieg und Klimapolitik führten zu Verunsicherung, obwohl die Volksheimstätte die Vorauszahlungen für Heizkosten bereits Ende 2022 angepasst hat, um Nachzahlungen möglichst zu vermeiden. Bei Fällen von Zahlungsschwierigkeiten haben wir in Absprache mit den Mietenden immer Sonderregelungen vereinbart und darüber hinaus zu möglichen sozialen Hilfen beraten. Aber die ungewisse Zukunft und die Vielzahl an Problemen, manchmal gepaart mit geringen finanziellen Mitteln, führten zu einer Kontinuität bei den sehr hohen Fallzahlen und einer Steigerung aggressiver Auseinandersetzungen. Die Zahl der bei uns eingegangenen Beschwerdefälle mit längerer Bearbeitungszeit durch komplexere Konflikte lag 2023 mit 39 Fällen knapp unter dem Wert von 2022 (40 Fälle). Zum Vergleich: 2021 (33 Fälle), 2020 (25 Fälle), 2019 (29 Fälle).

Sozialmanagement bei Wohnungsbauunternehmen besteht häufig aus Einzelfallhilfen für Mietende in schwierigen Lebenssituationen. Der Hilfebedarf, der im Wohnumfeld deutlich wird, ist vielfältig. Demenzielle Erkrankungen, Sucht, psychische Erkrankungen und Pflegebedürftigkeit sind typische Aufgabenfelder. Zur Fallbearbeitung sind mietrechtliches Wissen, Gesprächsführungskennntnisse, ausgebaute Netzwerkstrukturen sowie eine gute Kenntnis aktueller Hilfsangebote in Göttingen notwendig. Der Vernetzung und dem Austausch dienen u. a. die Teilnahme an der Stadtteilrunde Holtenser Berg sowie am vdw-Arbeitskreis Sozialarbeit in der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus wird die fachliche Arbeit durch sechs Termine im Jahr zur Fallsupervision unterstützt. Sie dienen der Reflektion der Fallarbeit, der Weiterentwicklung von Kommunikationsprozessen und Qualitätsstandards.

Ein Schwerpunkt bestand 2023 in der Begleitung der Sanierungsmaßnahme Friedrich-Ebert-Straße 62, 64 und 66. Trotz vieler verzögernder Faktoren konnten wir die Maßnahme im April 2023 beginnen. Betroffen waren fünfzehn Mietparteien, u. a. große Familien, hochaltrige und zum Teil erkrankte und pflegebedürftige Menschen. Die Hauptaufgabe bestand in der Kommunikation mit den Mietenden zum Bedarf für den Zeitraum des Fenster- und Heizungseinbaus, in dem die Wohnungen nicht bewohnbar waren. Es ist gelungen, ausreichend Ferienwohnungen für die Zeit, die im laufenden Sanierungsprozess verlängert werden musste, zu buchen.

Unsere Ü-65-Treffen dienen dem Aufbau einer persönlichen Kontaktebene zu älteren Mietenden und deren gegenseitigem Kennenlernen. Treffen mit Themenreferat bieten Informationen als zusätzlichen Nutzen. Nach der Überwindung der Pandemie boten wir im Herbst 2023 in Geismar und in Grone wieder Ü-65-Treffen an, die gut angenommen wurden. Als Referent nahm Jan Oberdieck vom Projekt „Ausflüge mit der Malteser Rikscha“ des Malteser Hilfsdienstes e.V. an beiden Treffen teil.

2023 starteten wir auch mit der Planung eines Mitgliederausflugs im Mai 2024 nach Walkenried und Breitenworbis, der in der Herbstausgabe des Mitgliederzeitungsmagazins „hausnummer“ angekündigt wurde.

Allen Mietenden, die im Jahreslauf einen runden Geburtstag Ü-70 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 Jahr 2023 setzte das Sozialmanagement gemeinsam mit Frau Borcharding aus der Vermietungsabteilung ein weiteres wichtiges Projekt um: die Überarbeitung und Neuauflage unserer Hausordnung von 1992. Zeitweilig arbeiteten auch unsere Auszubildenden Herr Piepkorn und Frau Maciossek in der Arbeitsgruppe mit. Herr Birkholz, unser Abteilungsleiter der Vermietung, und unsere Rechtsanwältin waren beratend tätig.

Für die „hausnummer 01“ wurde unser Mieter und Vertreter Manfred Pilz zu Hause besucht und zu seinem Lebensweg interviewt. Aus dem gewonnenen Material entstand die Homestory eines künstlerisch tätigen Menschen und seines mehr als 50-jährigen Wohnens in unserer Genossenschaft.



Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2023	2022	2021	2020	2019
Wohnungsbestand	Anzahl	2505	2486	2483	2483	2495
Wohn- und Nutzfläche	m ²	164.662	165.376	163.114	162.914	163.640
Wohnungswechsel	Anzahl	190,00	201	207	195	230
Fluktuationsrate	%	7,58	8,09	8,34	7,85	9,22
Sollmiete	€/m ² /Monat	6,21	6,14	6,04	5,87	5,67
Erlösschmälerungen	%	0,72	0,56	0,65	0,52	0,45
Instandhaltungskosten	€/m ² /Monat	1,72	1,57	1,58	1,56	1,47
Betriebskosten	€/m ² /Monat	2,79	2,14	2,25	2,05	2,03
Zinsaufwendungen	€/m ² /Monat	0,42	0,40	0,44	0,51	0,60
Lohn und Gehalt	€/m ² /Monat	1,37	1,26	1,24	1,18	1,19
Sächliche Verwaltungskosten	€/m ² /Monat	0,44	0,39	0,32	0,31	0,38
Kreditbelastung, gerundet	€/m ²	328	317	319	310	328

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote ¹	%	39,6	39,9	39,5	38,3	35,6
Eigenkapitalrentabilität ²	%	4,1	6,3	7,1	6,6	5,5
Gesamtkapitalrentabilität ³	%	2,5	3,3	3,7	3,6	3,2
Cashflow nach DVFA/SG ⁴	T€	4.308,7	4.747,1	5.077,5	4.817,2	4.301,4
Dynamischer Verschuldungsgrad ⁵	Jahre	12,5	11,1	10,2	10,5	12,5
Tilgungskraft ⁶	Faktor	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0
EBITDA ⁷	T€	5.439,7	5.995,4	6.070,2	5.826,8	5.502,2

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. Zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojekte bilden einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt. Wir sind im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Göttingen unter der laufenden Nummer 117 eingetragen.

Zum Bilanzstichtag verfügen wir über 2.504 eigene Wohnungen und ein Einfamilienhaus mit einer Gesamt-Wohn- und Nutzfläche von 164.662,72 m². Darüber hinaus bewirtschaften wir 8 Gewerbeeinheiten, das selbstgenutzte Verwaltungsgebäude, 32 sonstige Einheiten sowie 385 Garagen und 384 Kfz-Stellplätze.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung und der Verwaltung von Hausbesitz Dritter wurden zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 1.332 (2022 = 1.335) Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte, 699 Garagen und Kfz-Stellplätze bewirtschaftet.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitgeteilt hat, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftszweigen auf der Konjunktur.

Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank infolge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und die energieintensiven Branchen (-2,0 %).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Der Göttinger Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Immer mehr Menschen wollen in der Stadt leben. Das belegt ein Gutachten, das die Stadt Göttingen in Auftrag gegeben hat. Analysiert wurde außerdem, wie viele Wohnungen tatsächlich fehlen und wie hoch der Bedarf an gefördertem und bezahlbarem Wohnraum ist. Das GEWOS-Gutachten hat zwei Szenarien für die Bevölkerungsprognose berechnet: Die Basisvariante geht von einem moderaten Bevölkerungsanstieg aus, wohingegen die obere Variante von einer stärkeren Zuwanderung ausgeht und damit von einem höheren Anstieg der Bevölkerung. So kommt GEWOS wie bereits im Vorgängergutachten zu dem Ergebnis, dass bis 2030 in Göttingen jährlich 330 Wohnungen (Basisvariante) bzw. 420 Wohnungen (obere Variante), von denen 270 preiswerte bzw. geförderte Wohnungen sein sollten, neu zu schaffen sind, um den Wohnungsmarkt zu entspannen.

Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung	Planung 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	12.367,00	12.277,00	11.900,00
Instandhaltungsaufwendungen	3.550,00	3.400,00	3.084,00
Abschreibungen	2.885,00	2.863,00	2.660,00
Zinsaufwendungen	982,00	849,00	788,20
Jahresüberschuss	1.670,00	1.498,00	2.276,00

Die Sollmieten erhöhten sich 2023 um insgesamt 304,0 T€. Darin enthalten sind Anpassungen nach Wohnungseinzelmodernisierung, Objektsanierung in Weende, Friedrich-Ebert-Straße 58/60 und Erstbezug des Neubaus in der Weserstraße 51a. Weiterhin fanden reguläre Erhöhungen im Zuge von Mieterwechseln statt.

Damit erreichten die Erlöse aus Sollmieten ein Gesamtvolumen von 12,3 Mio. € gegenüber 11,9 Mio. € im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Jahresdurchschnitt 2023 auf 6,21 €/m² (2022 = 6,14 €/m²).

Die Fluktuationsquote 2023 belief sich mit 190 gekündigten Wohnungen auf 7,58 % und lag damit unter dem Vorjahresniveau (Fluktuationsquote von 8,09 % bei 201 Nutzerwechseln).

Die Erlösschmälerungsquote ist mit 0,72 % (2022 = 0,56 %) durch geplante modernisierungsbedingte Leerstände oder fehlende Anschlussvermietungen wieder auf einem niedrigen Niveau. Die Mietausfallquote liegt zum Bilanzstichtag bei 0,88 % bzw. bei 5 nicht vermieteten Wohnungen. Mit 33.397,36 € blieben die Forderungen aus Vermietung unter dem

Vorjahresniveau (2022 = 41.826,64 €). Insgesamt lag der Anteil mit 0,2 % der Jahressollmiete auf einem ausgesprochen guten Niveau.

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Erträge ergab sich durch die Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten eine Summe von 70,4 T€.

Die Modernisierungsmaßnahmen in Weende, Friedrich-Ebert-Str. 58/60 und 62–66 wurden im Jahr 2023 abgeschlossen. Auch der Neubau in der Weserstraße 51a auf dem Leineberg mit 18 Wohneinheiten wurde vollständig bezogen. Die Investitionen in das Anlagevermögen ergaben im Jahr 2023 ein Gesamtvolumen von 5,5 Mio. €, durch erhaltene Zuschüsse in Höhe von 1,1 Mio. € saldiert sich der Zugang auf 4,4 Mio. €. Da Teile der Baumaßnahmen bereits im Jahr 2022 angefallen waren, wurden zusätzlich Umbuchungen aus dem Bereich „Anlagen im Bau“ von 7,2 Mio. € vorgenommen. Für notwendige laufende Instandhaltungsaufwendungen wurden zusätzlich 3,4 Mio. € aufgewendet.

Durch die nachhaltigen Investitionen der letzten Jahre lagen die Abschreibungen auf Sachanlagen mit 2,86 Mio. € über dem Vorjahresniveau (2022 = 2,66 Mio. €). Die Zinsaufwendungen sind trotz des erhöhten Finanzierungsvolumens nur geringfügig gestiegen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.403,5	3.027,4	-623,9
Verwaltungsbetreuung	-121,5	-76,9	-44,6
Bautätigkeit	-266,1	-251,9	-14,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-587,9	-582,2	-5,7
Betriebsergebnis	1.428,0	2.116,4	-688,4
Finanzergebnis	-2,4	0,1	-2,5
Neutrales Ergebnis	72,0	160,1	-88,1
Jahresüberschuss	1.497,6	2.276,6	-779,0

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 1,49 Mio. € fällt geringer aus als das geplante Jahresergebnis von 1,67 Mio. €, da wir die vorgesehenen und eingeplanten Mieterhöhungen auf das Kalenderjahr 2024 verschoben haben. Diese Entscheidung erfolgte mit Rücksicht auf die im Jahr 2023 besonders stark gestiegenen Betriebs- und Heizkosten.

Der maßgebliche Ergebnisbeitrag für das Betriebsergebnis wurde mit 2.403,5 T€ wie in den Vorjahren im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung erzielt. Das im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Betriebsergebnis resultiert im Wesentlichen aus den nur moderat gestiegenen Mieterträgen. Gleichzeitig kam es zu einer Zunahme der Verwaltungskosten und zu höheren Abschreibungen auf Sachanlagen. Die leicht gestiegenen Kapitalkosten und deutlich höhere Instandhaltungskosten haben die Ertragslage negativ beeinflusst. Andererseits sind angesichts

der erzielten Vollvermietung Erlösschmälerungen aus Vermietung nur von geringer Bedeutung für den Jahresabschluss.

Die Ertragslage im Bereich der Betreuungstätigkeit hat sich weiter negativ entwickelt. Durch personelle Abgänge konnten die geplanten Konditionsanpassungen nicht erfolgen und auch erforderliche Neuabschlüsse wurden nicht generiert. Wir erwarten eine weiterhin angespannte Gesamtsituation. Um zukünftig die Ertragssituation sichtbar zu verbessern, sind personelle und strukturelle Änderungen erforderlich.

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte das Neutrale Ergebnis Erträge aus erfolgten Auflösungen von Rückstellungen und Verbindlichkeiten sowie aus dem Verkauf eines Anlagegutes ein Plus von 72,0 T€.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	98,0	0,1	132,0	0,1	-34,0	-25,8
Sachanlagen	96.566,1	92,1	95.071,6	94,7	1.494,5	1,6
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	10,5	0,0	9,7	0,0	0,8	8,7
Sonstige kurzfristige Aktiva	8.037,2	7,8	5.247,0	5,2	2.790,2	53,2
Gesamtvermögen	104.712,9	100,0	100.461,4	100,0	4.251,5	4,2

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	41.504,0	39,6	40.128,7	39,9	1.375,3	3,4
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	718,7	0,7	762,9	0,9	-44,2	-5,8
Dauerschulden	53.562,6	51,2	52.481,3	52,2	1.081,3	2,1
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	146,4	0,1	108,1	0,1	38,3	35,4
Kurzfristige Rückstellungen	414,2	0,4	919,1	0,9	-504,9	-54,9
Sonstige kurzfristige Passiva	8.367,0	8,0	6.061,3	6,0	2.305,7	38,0
Gesamtkapital	104.712,9	100,0	100.461,4	100,0	4.251,5	4,2

Die Bilanzsumme ist auf der Aktivseite aufgrund von weiteren Investitionen in Neubaumaßnahmen und Modernisierungsprojekte und durch die Steigerung der kurzfristigen Aktiva um insgesamt 4.251,5 T€ (4,2 %) gestiegen. Die Steigerung auf der Passivseite ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Dauerschulden sowie auf die weitere Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismittel zurückzuführen. Insgesamt hat sich die Bilanzsumme im Geschäftsjahr auf 104.712,9 T€ erhöht.

Die getätigten Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen beliefen sich nach der Zuschussverrechnung auf insgesamt 4,4 Mio. €. Diese entfielen auf Grundstücke mit Wohnbauten, das Geschäftsgebäude

und auf Betriebs- und Geschäftsausstattungen. Zusätzlich wurden Anzahlungen für zukünftige Baumaßnahmen geleistet. Den getätigten Aufwendungen standen planmäßige Abschreibungen von 2.863,2 T€ gegenüber. Insgesamt erhöhten sich die Sachanlagen um 1,5 Mio. €.

Das Umlaufvermögen hat sich durch einen Anstieg der flüssigen Mittel, höhere Bausparguthaben, zusätzliche Forderungen wegen offener Investitionszuschüsse und durch wesentlich gestiegene Aufwendungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten um 2.790,2 T€ auf 8,0 Mio. € erhöht. Diese noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten führen ebenfalls zu einer Erhöhung der erhaltenen

Anzahlungen und somit zu höheren kurzfristigen Passiva von 2.305,7 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um 5,1 Mio. € für die Finanzierung von Investitionen. Insgesamt sind die Dauerschulden nach Abzug der planmäßigen Tilgungen von 3.656,5 T€ um 1.081,3 T€ angestiegen.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns ist das Eigenkapital 2023 um rund 1,38 Mio. € auf nunmehr 41,5 Mio. € gestiegen. Durch den gleichzeitig stärkeren Anstieg der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote jetzt bei 39,6 % (2022 = 39,9 %).

Die Zahlungsbereitschaft war 2023 jederzeit gegeben. Für eventuelle Liquiditätsengpässe stehen Kreditlinien ohne Grundpfandrechtliche Besicherung zur Verfügung. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichende Liquiditätsspielräume vorhanden. Die Vermögenslage ist weiterhin geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen je m² Wohnfläche betrug im abgelaufenen Kalenderjahr 0,42 € (2022 = 0,40 €). Das allgemein gestiegene Zinsniveau hat im Jahr 2023 noch zu keinem deutlichen Anstieg unserer Zinsaufwendungen geführt, da langfristige Zinsvereinbarungen getroffen wurden. Die vorhandenen Restschulden belaufen sich per 31.12.2023 auf 53.562,6 T€ (2022 = 52.481,3 T€) und entsprechen 51,2 % (2022 = 52,2 %) der Bilanzsumme.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €-Währung. Währungsrisiken bestehen somit 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.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. 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. Zur Beurteilung der Finanzlage und um ein den Tatsachen entsprechendes Bild zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss und unter Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der Kapitalflussrechnung auf Seite 28 nach DVFA/SG* dargestellt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte sowohl für die planmäßige Tilgung und die Dividendenzahlung als auch für die getätigten Investitionen aus. Für diese Investitionen haben wir Fremdmittel auf dem freien Kapitalmarkt aufgenommen. Die planmäßige Tilgung betrug 3,66 Mio. € und für den Kapitaldienst zahlten wir Zinsen in Höhe von 849,2 T€. Dividenden wurden in Höhe von 277,8 T€ ausgezahlt. Insgesamt nahmen die liquiden Mittel um 136,0 T€ ab.

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

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

Kapitalflussrechnung		2023
		T€
+	Jahresüberschuss	1.497,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.863,2
-	Abnahme langfristiger Rückstellungen	-44,2
-	Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7,9
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.308,7
-	Abnahme sonstiger Aktiva	-2.433,8
+	Zunahme sonstiger Passiva	1.958,2
-	Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-412,6
+	Zinsaufwendungen	836,2
-	Ertragssteueraufwand / Ertragssteuerzahlungen	-106,9
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.149,8
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6,6
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.504,4
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	1.182,0
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.315,8
+	Veränderungen Geschäftsguthaben	155,5
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	5.101,8
-	planmäßige Tilgungen	-3.656,5
-	außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-364,1
-	Gezahlte Zinsen	-836,2
-	Auszahlungen für Dividenden	-277,8
-	Einzahlungen Bausparguthaben	-180,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-57,3
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-223,3
+	Finanzmittelbestand zum 01.01.	87,3
=	Finanzmittelbestand zum 31.12.	-136,0
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2023
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	264,4
-	Kontokorrentkredite	-400,4
=	Finanzmittelbestand	-136,0
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2023
+	Finanzmittelbestand zum 01.01.	87,3
+	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.149,8
-	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.315,8
+	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-57,3
=	Finanzmittelbestand zum 31.12.	-136,0
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		2023
+	Cashflow nach DVFA/SG	4.308,7
-	planmäßige Tilgungen	-3.656,5
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	652,2

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren		2023	2022
Eigenkapitalquote	%	39,64	39,94
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,45	3,30
Durchschnittliche Miete	€/m ²	6,21	6,14
Fluktuationsrate	%	7,58	8,09
Mietausfallquote	%	0,88	0,56
Instandhaltungskosten (ohne Eigenleistungen)	€/m ²	20,66	18,86

Risiko- und Chancenbericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich weiterhin negativ auf den Wohnungsbau aus, besonders in Anbetracht des regional hohen Wohnraumbedarfs. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Es entstehen immer neue politische Vorgaben und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommen die unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau keine Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums.

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Das Wirtschaftswachstum lag bei +0,6 %. Die Spanne in der EU reichte von -2,6% (Estland) bis +2,6 % (Kroatien). Die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt war ebenfalls von Unsicherheiten geprägt.

2023 ist die Weltwirtschaft nach bisherigen Berechnungen des IWF um rund 3 % gewachsen. Erwartbare Konjunkturunbrüche infolge der Konflikte im Nahen Osten hatten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund dafür ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind noch einmal gestiegen. Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg, schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bau-Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 % lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet, blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit Längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen

und mit einer weiteren Abwärtstendenz. 70 % der Unternehmen erwarten eine Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. In den ersten zwei Monaten des Jahres lagen sie noch bei über 8 %. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor +29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisminderungen) wider. Zudem setzte im Jahresverlauf, gestützt durch die bessere Versorgungslage, eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegten sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %. Kraftstoffe wurden um 5,8 % günstiger.

Mit Blick auf das Risikomanagement müssen die geplanten Baumaßnahmen weiterhin sorgsam auf ihre Rentabilität hin untersucht werden. Diese Prüfung hat uns dazu veranlasst, geplante Modernisierungsmaßnahmen vorerst nicht umzusetzen. Alle bereits laufenden Baumaßnahmen wurden 2023 im geplanten Investitionsrahmen und innerhalb der gesetzten zeitlichen Vorgaben fertiggestellt. Die Erkenntnisse aus den bisherigen Untersuchungen berücksichtigen wir in der zukünftigen Wirtschafts- und Finanzplanung.

Weitere Risiken, wie zum Beispiel in Form abnehmender Liquidität, sind aktuell nicht gegeben. So lagen die Forderungsausfälle unserer Genossenschaft im Jahr 2023 bei lediglich 0,88 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Unsere Genossenschaft ist weiterhin in der Lage, jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Veränderungen im Bestand, wie zum Beispiel durch Erweiterungen von Gebäuden, sowie Neubauprojekte gestalten sich unter den aktuellen Gegebenheiten ausgesprochen schwierig. Eine Umsetzung ist derzeit nur im Rahmen der öffentlichen Förderung möglich. Die Umsetzung einer solchen Maßnahme wird derzeit vorbereitet. Sobald eine Zusage für die notwendige Förderung vorliegt, kann mit der Umsetzung begonnen werden. Durch diese Maßnahme werden wir unserer sozialen Verantwortung gerecht.

Eine konkrete Planung und Durchführung von umfassenden Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes ist derzeit nicht realisierbar, weil die hohen Umsetzungskosten der Dekarbonisierung (Klimapfad 2045) unsere Investitionstätigkeit belasten. Zudem erschweren immer neue politische Vorgaben die Planungssicherheit. Fehlende Bezuschussung macht die Finanzierung schwierig. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Volksheimstätte erfordert eine stabile Vermietungssituation mit steigenden Mieteinnahmen.

Prognosebericht

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nahe Zukunft. Ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert.

Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, angestoßen durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das nötige Umfeld. Zudem wird mit einer steigenden Nachfrage aus laufender Produktion gerechnet, da pandemiebedingt aufgebaute Lagerbestände weiter abgebaut werden. Gleichzeitig wird mit weniger Unterstützung durch den Außenhandel gerechnet.

Pessimistische Erwartungen stützen sich auf den Umstand, dass die hohe Produktion zurückliegender Jahre der Abarbeitung des durch die Pandemie verursachten Auftragsstaus geschuldet war. Nach vorne gerichtet wirke nun die schlechtere Entwicklung der Neuaufträge und die entsprechend geringe Produktion belastend. In diesem Umfeld wird eher mit einer stärkeren Zurückhaltung der Verbraucher beim privaten Konsum gerechnet.

Für Heizungsoptimierungen (inkl. Hydraulischer Abgleich), die im Rahmen der Dekarbonisierung (Klimapfad 2045) erfolgen, sind insgesamt 450,0 T€ vorgesehen.

Investitionen in die Bestandspflege sind in Höhe von 1,68 Mio. € eingeplant. Wie schon ausgeführt, hängt die Umsetzung der geplanten Neubautätigkeit von der Zusage der öffentlichen Mittel ab. Ohne diese ist eine Realisierung zurzeit nicht möglich.

Des Weiteren sehen die Finanzplanungen Einnahmen durch Sollmietenerlöse in Höhe von 12,7 Mio. € vor. Nach Abzug der Ausgaben für Instandhaltungen in Höhe von 3,66 Mio. € sowie für Abschreibungen in Höhe von 3,14 Mio. € wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,27 Mio. € für das Jahr 2024 erwartet. Damit wird das Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen gelegt. In derzeitigen Prognosen für den Raum Göttingen wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Somit erwarten wir auch in den nächsten Jahren eine nahezu vollständige Vermietung unseres Bestandes.

Die begonnenen Maßnahmen zur Optimierung der digitalen Anwendungen werden fortgeführt. Die Volksheimstätte verfolgt das Ziel, Prozesse weiter zu optimieren und das gesamte Unternehmen digital aufzustellen. Alle Arbeitsplätze wurden für das mobile Arbeiten umgerüstet und dieses Arbeitsmodell wird in vorbildlicher Weise genutzt. Die sich verschärfende Datenschutz- und Sicherheitsthematik erfordert weitere Aufwendungen in zusätzliche Komponenten zum Schutz der Serverlandschaft.

Die zahlreichen politischen, ökologischen und sozialen Herausforderungen lassen befürchten, dass sich die allgemeine Geschäftsentwicklung tendenziell negativ darstellen wird.



Geschäftsjahr in Zahlen

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		97.994,16	132.023,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	86.098.565,35		79.674.778,04
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.546.397,09		9.695.697,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79		84.758,79
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	701.379,11		780.584,95
Anlagen im Bau	0,00		4.589.243,68
Bauvorbereitung / Geleistete Anzahlungen	135.022,16	96.566.122,50	246.516,25
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		96.665.216,66	95.204.703,67
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.919.088,58		4.655.440,39
Andere Vorräte	35.676,17	5.954.764,75	43.975,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.397,36		41.826,64
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.549,38		23.867,05
Sonstige Vermögensgegenstände	1.237.405,71	1.338.352,45	87.872,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	264.374,67		87.291,88
Bausparguthaben	474.989,00	739.363,67	294.978,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.174,21	21.437,02
Bilanzsumme		104.712.871,74	100.461.392,88

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	186.620,00		269.996,48
der verbleibenden Mitglieder	7.936.616,66		7.731.810,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen	36.580,00		2.480,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen</i>			
<i>auf Geschäftsanteile = 369,64 €</i>		8.159.816,66	(1.168,56)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.999.000,00		3.849.000,00
Bauerneuerungsrücklage	26.797.590,45		25.026.839,57
Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	31.996.590,45	1.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.497.621,70		2.276.589,95
Einstellung in Ergebnisrücklagen	150.000,00	1.347.621,70	228.000,00
Eigenkapital insgesamt		41.504.028,81	40.128.716,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	659.628,00		698.269,00
Steuerrückstellungen	179.861,50		272.258,13
Sonstige Rückstellungen	293.434,69	1.132.924,19	711.504,36
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.827.699,11		46.935.111,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.138.029,53		5.549.030,40
Erhaltene Anzahlungen	6.985.394,15		5.436.735,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.060,05		35.717,67
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	33,50		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.022.124,39		648.658,94
Sonstige Verbindlichkeiten	47.768,01	62.071.108,74	39.800,43
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungskosten		4.810,00	5.590,00
Bilanzsumme		104.712.871,74	100.461.392,88

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.940.477,84		16.894.621,04
b) aus Betreuungstätigkeit	377.417,08		344.537,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.759,60	17.394.654,52	102.566,89
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.264.074,45	-246.207,62
Sonstige betriebliche Erträge		93.716,15	202.880,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.962.495,18		7.327.207,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.592,72	8.966.087,90	3.977,07
Rohergebnis		9.786.357,22	9.967.213,84
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.193.774,35		1.985.531,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	520.467,18 (119.296,22)	2.714.241,53	480.439,21 (114.322,25)
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.863.148,58	2.659.528,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		970.115,33	846.392,17
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		42,00	52,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		39,18	48,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		849.253,79	801.824,50
Steuern von Einkommen und Ertrag		242.784,99	271.073,00
Ergebnis nach Steuern		2.146.894,18	2.922.526,45
Sonstige Steuern		649.224,89	645.936,50
Jahresüberschuss		1.497.621,70	2.276.589,95
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		150.000,00	228.000,00
Bilanzgewinn		1.347.621,70	2.048.589,95



Anhang

Übersicht über die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Firma	Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft
Sitz	Göttingen
Anschrift der Geschäftsstelle	37081 Göttingen, Kasseler Landstraße 89
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 31.01.2023 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 31.12.2023 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:

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 zur Vermietung 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. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren (HGB) unter Berücksichtigung einer 2%igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 % (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen 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						Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2023	zum 01.01.2023 ¹	Geschäftsjahr	Zugänge ²	Umbuchungen ²	Abgänge ²	zum 31.12.2023 ¹	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	385.682,63	23.119,16	0,00	0,00	0,00	408.801,79	253.658,65	57.148,98	0,00	0,00	0,00	310.807,63	97.994,16	132.023,98
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.104.800,67	1.644.792,46	0,00	7.204.433,13	0,00	149.954.026,26	61.430.022,63	2.425.438,28	0,00	0,00	0,00	63.855.460,91	86.098.565,35	79.674.778,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.344.105,09	121.835,74	38.695,00	0,00	0,00	11.427.245,83	1.648.407,54	233.666,50	0,00	0,00	1.225,30	1.880.848,74	9.546.397,09	9.695.697,55
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	5.480,62	0,43	0,00	0,00	0,00	5.481,05	0,00	0,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.110.275,95	67.688,55	0,00	0,00	0,00	1.177.964,50	329.691,00	146.894,39	0,00	0,00	0,00	476.585,39	701.379,11	780.584,95
Anlagen im Bau	4.589.243,68	2.368.673,20 ³	0,00	-6.957.916,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.589.243,68
Bauvorbereitungskosten/ Anzahlungen	246.516,25	135.022,16	0,00	-246.516,25	0,00	135.022,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.022,16	246.516,25
Sachanlagen gesamt	158.485.181,48	4.338.012,11	38.695,00	0,00	0,00	162.784.498,59	63.413.601,79	2.805.999,60	0,00	0,00	1.225,30	66.218.376,09	96.566.122,50	95.071.579,69
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	158.871.964,11	4.361.131,27	38.695,00	0,00	0,00	163.194.400,38	63.667.260,44	2.863.148,58	0,00	0,00	1.225,30	66.529.183,72	96.665.216,66	95.204.703,67

¹ Kumuliert zum ...

² Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...

³ Zuschussverrechnung in Höhe von 1.182.000,00 €

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023 (in Klammern: 31.12.2022)	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.827.699,11 € (46.935.111,50)	3.554.107,86 (3.487.805,25)	16.491.143,06 (12.563.966,54)	28.782.448,19 (30.883.339,71)	48.427.314,59 (46.935.111,50)	GPR ¹
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.138.029,53 € (5.549.030,40)	420.102,15 (411.659,37)	1.483.517,19 (1.629.838,15)	3.234.410,19 (3.507.532,88)	5.138.029,53 (5.549.030,40)	GPR ¹
Erhaltene Anzahlungen	6.985.394,15 € (5.436.735,73)	6.985.394,15 (5.436.735,73)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.060,05 € (35.717,67)	50.060,05 (35.717,67)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.022.124,39 € (648.658,94)	875.713,06 (540.548,48)	146.411,33 (108.110,46)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	33,50 € (0,00)	33,50 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	47.768,01 € (39.800,43)	47.768,01 (39.800,43)				
Gesamtbetrag	62.071.108,74 € (58.645.054,67)	11.933.178,78 € (9.952.266,93)	18.121.071,58 (14.301.915,15)	32.016.858,38 (34.390.872,59)	53.565.344,12 (52.484.141,90)	GPR¹

Die Zugänge im Bereich der **Sachanlagen** in Höhe von 4.338.012,11 € entstanden im Wesentlichen durch Neubau- und Modernisierungsaufwendungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten, durch nachträgliche Herstellungskosten von 121.835,74 € bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie mit 2.368.673,20 € für Anlagen im Bau. Durch die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses Göttingen, Weserstraße 51a und der Sanierungsmaßnahmen in Göttingen, Friedrich-Ebert-Straße 58-66 wurden insgesamt 7.204.433,13 € in Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Anzahlungen für eine geplante Baumaßnahme wurden in Höhe von 135.022,16 € aufgewendet. Die Abgänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen erhaltene Zuschüsse.

Umlaufvermögen

Im Bereich des Umlaufvermögen sind die „unfertigen Leistungen“ in Höhe von 5.919.088,58 € für noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten. Diese wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt. Für den nicht umlagefähigen Teil der CO₂-Kosten sind 29.000,00 € berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen durchgeführt. **Forderungen aus Vermietung** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 10.495,26 €.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Es besteht eine offene Forderung in Höhe von 1.182.000,00 € aus zugesagten Förderungen gegenüber der KfW Bankengruppe Frankfurt für den Neubau Weserstraße 51a und die Sanierungsmaßnahme Friedrich-Ebert-Straße 58/60. Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Leasingsonderzahlungen in Höhe von 14.180,66 € gebucht.

¹ Grundpfandrechte

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

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

Ergebnisrücklagen	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Ergebnis-rücklagen	Gesamt
	€	€	€	€
Stand 01.01.2023	3.849.000,00	25.026.839,57	1.200.000,00	30.075.839,57
Einstellung / Zuweisung ²	150.000,00	1.770.750,88	0,00	1.920.750,88
Stand 31.12.2023	3.999.000,00	26.797.590,45	1.200.000,00	31.996.590,45

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 (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **4.568,00 €**. 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 115.600,00 € enthalten. Im Zuge der Änderung der CO₂-Abgaben hat bei Selbstversorgung (insbesondere durch Gasetagenheizungen) der Mieter einen Anspruch auf Erstattung des Anteils, den der Vermieter zu tragen hat. Dafür wurde eine Rückstellung in Höhe von 2.900,00 € gebildet. Die Jubiläumsrückstellung und die Rückstellungen für Aufbewahrungskosten in Höhe von insgesamt 59.082,01 € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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 (siehe oben) dargestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.767.269,38 € (2022 = 4.994.359,60 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 62.761,14 €.

In den **Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.401.565,27 € (2022 = 3.084.704,91 €) und Betriebs- und Heizkosten von 5.513.566,28 € (2022 = 4.202.363,30 €) enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Beträge für sächliche Verwaltungskosten in Höhe von 878.861,50 € und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 19.377,36 € (2022 = 21.997,04 €).

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind 13.043,97 € (2022 = 13.633,53 €) aus den Auf- bzw. **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 340,0 T€ 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 rund 52,3 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	9
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Hauswart / Servicemitarbeiter	1	2

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2023	Mitglieder	Anteile
Anfang	6.772	12.498
Zugang	388	701
Abgang	190	371
Bestand	6.970	12.828

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich im Jahr 2023 um 204.805,94 € 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 in Höhe von **1.347.621,70 €** wie folgt zu verwenden:

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes		€
Einstellung in die Ergebnisrücklagen		
- Bauerneuerungsrücklage -		1.060.830,47
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % für die ersten bis dritten Pflichtanteile	279.388,43	
Ausschüttung einer Dividende von 1,00 % für alle weiteren Anteile	7.402,80	
auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben.		286.791,23

Göttingen, den 25. April 2024

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

Fotografie

Frank Aussieker
 iStock
 Ralf Kresin
 mehle - hundertmark - fotografie
 Volkshemstätte eG

Produktion

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

Druck

Goltze Druck GmbH & Co. KG, Göttingen

