Geschäftsbericht

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

seit 1891

WG wohnen+sparen

Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

01. Januar – 31. Dezember 2022

Geschäftsstelle:	Oesterleystraße 4
	37083 Göttingen
Telefon:	0551 / 50765-0
Telefax:	0551 / 50765-30
Internet:	www.wg-goe.de
E-Mail:	info@wg-goe.de
Gründung:	08.06.1891
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 104
Höhe des Geschäftsanteils:	€ 1.000,--

Gegenstand des Unternehmens:
Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen.
Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Inhaltsverzeichnis

Das Unternehmen

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

Lagebericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf 22
2. Wirtschaftsbericht . . . . . 27 – 32
2.1. Vermögenslage 27
2.2. Finanzlage 28
2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren 30
2.4. Ertragslage 30
3. Risiko- und Chancenbericht . . . . . 33 – 35
3.1. Grundlagen 33
3.2. Risiken der künftigen Entwicklung 33
3.3. Chancen der künftigen Entwicklung 35
4. Prognosebericht . . . . . 36 – 38

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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

Vorwort

Mit der Bewertung des Geschäftsjahres 2022 ist es wie mit der Beantwortung der bekannten Frage, ob das Glas noch halb voll oder schon halb leer ist. Es kommt, wie so oft, auf den Standpunkt und die Sichtweise an. War es ein erfolgreiches Jahr? Wurden die selbst gesteckten Ziele erreicht? Überwiegen bei einem Ausblick in die Zukunft die positiven oder die negativen Aspekte?

In der Gesamtbetrachtung überwiegen aus unserer Sicht eindeutig die positiven Aspekte. Die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, gegründet am 08. Juni 1891 als Göttinger Spar- und Bauverein, konnte auch im 132. Geschäftsjahr ihrem satzungsmäßigen Auftrag vollumfänglich nachkommen. Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder ist nach wie vor ein Qualitätsmerkmal, welches so auch in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Ein Indiz für diese Einschätzung ist die weiterhin hohe Anzahl neuer Mitglieder. Mehr als 900 Personen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die Mitgliedschaft erworben, größtenteils auf der Suche nach geeignetem und bezahlbarem Wohnraum. Darüber hinaus hat sich die Wohnungsgenossenschaft den Ruf als „Kümmerer" erworben. Im Bedarfsfall gibt es Ansprechpartner/-innen, die versuchen, auftretende Mängel und Probleme so zeitnah wie möglich zu beheben, was in Zeiten eingeschränkter Personalkapazitäten im Handwerk nicht immer einfach ist.

Zu den neuen wohnungssuchenden Mitgliedern kommen die – teilweise langjährigen – Mitglieder hinzu, die sich aus den verschiedensten Gründen auf Wohnungssuche befinden. Aufgrund dieser hohen Nachfrage konnten frei werdende Wohnungen fast immer zügig weitervermietet werden. Und wenn doch Leerstände zu verzeichnen waren, so hatte das seine Ursachen in einer notwendigen Sanierungstätigkeit, womit wir beim Thema der guten Wohnraumversorgung wären. Ausgaben in Höhe von 20,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2022 zeugen von einer erneuten überdurchschnittlichen Investitionstätigkeit, wobei der Schwerpunkt im vergangenen Jahr in der Bestandssanierung lag. Gegenüber dem Vorjahr wurden für bestehende Liegenschaften rd. 4,5 Mio. € mehr aufgewendet.

Die Neubautätigkeit fokussierte sich im Berichtsjahr auf die Fertigstellung der 21 Wohnungen in der Godehardstraße. Bereits im Jahr 2017 hatte die Wohnungsgenossenschaft den Beschluss gefasst, sich in Anbetracht ihrer sozialen Verantwortung wieder dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zuzuwenden. Nach den durch die Kampfmittelbeseitigung verursachten Verzögerungen konnten im Oktober die fertiggestellten 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen an die neuen Bewohner/-innen übergeben werden. Schwerpunkte der Sanierungstätigkeit waren 2022 die zwei Projekte „Stegemühlenweg 72–76" und „Nonnenstieg 95". Für beide Maßnahmen zusammen wurden im Berichtsjahr rd. 7,0 Mio. € aufgewendet. Insgesamt 59 Wohnungen mit schlechter Energieeffizienz haben durch diese Sanierungstätigkeit eine deutliche Aufwertung erfahren. Neuland hat die Wohnungsgenossenschaft mit der Errichtung der ersten Photovoltaik-Anlage auf den Häusern „Stegemühlenweg 72–76" betreten. Unser Vorhaben, auch die Bewohner/-innen dieser Häuser am Solarstrom partizipieren zu lassen, konnten wir leider nicht umsetzen, da die administrativen Hürden nach wie vor zu hoch sind.

Mit der Umsetzung des im Klimaschutzgesetz verankerten Weges hin zur Klimaneutralität im Jahr 2045 wird sich die Wohnungsgenossenschaft zukünftig noch intensiver auseinandersetzen müssen, wobei noch nicht klar ist, welche ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen gelten werden. Ersten Verlautbarungen der EU und der Bundesregierung kann man entnehmen, dass die Anforderungen des Gesetzgebers weiter verschärft werden sollen, so z. B. die Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien. Der Transformationsprozess des Wohnungsbestandes der Wohnungsgenossenschaft weg von den fossilen Energieträgern hin zu nachhaltiger Energieversorgung erfordert einen enormen Einsatz finanzieller Mittel, da die Gebäude der Wohnungsgenossenschaft z. Zt. nahezu vollständig mit Gas versorgt werden. Die hohe Zahl von Gasetagenheizungen ist bei einer Umstellung der Heizsysteme eine zusätzliche Herausforderung. Ein technisch machbarer, aber finanziell enormer Kraftakt vor dem Hintergrund rasant ansteigender Baukosten und einem Fachkräftemangel im

Bauhandwerk. Dem Gesetzgeber kann nur angeraten werden, die Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft moderat zu formulieren und ausreichend Fördermittel bereitzustellen. Andernfalls wird die Wohnungswirtschaft gezwungen sein, die Mieten drastisch anzuheben mit der unweigerlichen Folge sozialer Verwerfungen für große Teile der Bevölkerung.

Die Wohnungsgenossenschaft hat 2022 in einem ersten Schritt, zusammen mit Fachleuten, eine CO_2-Bilanz erstellt. Aufgabe wird es jetzt sein, die Ergebnisse zu analysieren und darauf aufbauend eine mittel- und langfristige Planung über die weiteren Sanierungsschritte zu erarbeiten. Dieser sogenannte Klimapfad wird für die Genossenschaft der zentrale Baustein zukünftiger Geschäftspolitik sein, der Weg hin zu einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung. Die Beschäftigung mit dem Thema Nachhaltigkeit ist aber kein Selbstzweck. Profiteure der Sanierungstätigkeit werden wir – gesellschaftlich gesehen – alle sein, unmittelbar jedoch die betroffenen Mieter und Mieterinnen.

Bis zum Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine war das Thema Energieversorgung kein Thema, welches in der breiten Öffentlichkeit groß diskutiert wurde. Mit dem Wegfall des billigen Gases aus Russland und einem damit einhergehenden immensen Preisanstieg für Energie hat sich dieses ins Gegenteil verkehrt. Für viele Haushalte sind die gestiegenen Energiekosten zu einem finanziellen Problem geworden. Zum einen sind es die direkten Kosten für Gas, Öl und Strom, zum anderen ein daraus resultierender Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Auch die Genossenschaft konnte sich natürlich dieser Preisentwicklung nicht entziehen. Aufgrund ihrer Beschaffungsstrategie für Gas und Strom liegen die Bezugskonditionen jedoch noch deutlich unter dem Marktniveau, sodass aktuell die von der Regierung beschlossenen Energiepreisbremsen überwiegend nicht zur Anwendung kommen. Ungeachtet dessen kam die Genossenschaft nicht umhin, Preissteigerungen in Form von höheren Betriebskostenvorauszahlungen an die Wohnungsnutzer/-innen weiterzugeben. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Kosten für den Bezug von Energie wesentlich verringern werden, ist die logische Schlussfolgerung, dass der Verbrauch gesenkt werden muss, womit wir wieder beim Thema der energetischen Gebäudesanierung angelangt wären.

Diese Sanierungstätigkeit erfordert selbstverständlich entsprechende finanzielle Mittel. Durch einen Zinsanstieg im Jahr 2022 in Höhe von fast 3 % – was bei Risikobetrachtungen im Allgemeinen schon als „Worst-Case-Szenario" angesehen wird – sind die Kosten für Fremdfinanzierung drastisch gestiegen, womit die Spareinrichtung der Genossenschaft wieder an Bedeutung gewinnt. Um unseren Mitgliedern attraktive Anlagemöglichkeiten zu bieten, wurden die Zinssätze für unsere Sparprodukte im abgelaufenen Geschäftsjahr mehrfach den Marktkonditionen entsprechend angehoben. Die zweite mögliche Finanzierungsquelle ist die Eigenfinanzierung. Für das Geschäftsjahr 2023 ist eine nahezu flächendeckende Anhebung der Nutzungsgebühren geplant, die der Genossenschaft Mehreinnahmen von rd. 500 Tsd. € verschaffen soll. Damit sollen zumindest teilweise die Mehrkosten für Materialien, Dienstleistungen und Löhne aufgefangen werden. Inwieweit auch zukünftig Anpassungen der Nutzungsgebühren erfolgen müssen, wird im Wesentlichen von der weiteren Kostenentwicklung und der Frage, inwieweit öffentliche Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, abhängen.

Die Aufgaben, die die Genossenschaft in den kommenden Jahren zu bewältigen haben wird, sind herausfordernd, aber unumgänglich. Wie kein anderes System ist das genossenschaftliche Solidaritätsprinzip dazu geeignet, diese Herausforderungen zu meistern. Blicken wir deshalb positiv in die Zukunft.

Ihre
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Der Vorstand

Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft

Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut. Die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung ist das wichtigste Organ der Genossenschaft. Sie bestellt den Aufsichtsrat, entlastet Vorstand und Aufsichtsrat, genehmigt den Jahresabschluss, beschließt Satzungsänderungen und entscheidet über die Verwendung der Jahresergebnisse.
Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den Vorstand. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat haben vor der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung Rechenschaft abzulegen.

Die Vertreterversammlung besteht zurzeit aus 77 von den Mitgliedern der Genossenschaft gewählten Vertretern und Vertreterinnen. Gemäß der Satzungsbestimmung ist auf je angefangene 200 Mitglieder eine Person in die Vertreterversammlung zu wählen. Die letzte Wahl erfolgte im Jahr 2021.

Gewählte Vertreter/-innen der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen

Amtszeit: Juni 2021 – Juni 2026

Wahlbezirk 1 (PLZ 37073 Göttingen)

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

Wahlbezirk 2 (PLZ 37075 Göttingen)

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

Wahlbezirk 3 (PLZ 37077 Göttingen)

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

Wahlbezirk 4 (PLZ 37079 Göttingen)

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

Wahlbezirk 5 (PLZ 37081 Göttingen)

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

Wahlbezirk 6 (PLZ 37083 Göttingen)

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

Wahlbezirk 7 (PLZ 37085 Göttingen)

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

Wahlbezirk 8 (PLZ 37124 Rosdorf)

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

Aufsichtsrat

Otto, Rüdiger	Jurist (Vorsitzender) bis 20.06.2023
Röwer-Schulte, Bendine	Diplom-Kauffrau (stellv. Vorsitzende)
Brand, Anneke	Sparkassen-Fachwirtin
Dr. Bruse, Martin	Physiker (Vorsitzender) ab 21.06.2023
Thiemann, Petra	Sparkassenkauffrau
Töpfer, Katja	Grafikerin
Wenzel, Peter	Diplom-Finanzwirt
Dr. Schlapeit-Beck, Dagmar	Sozialwissenschaftlerin ab 20.06.2022

Vorstand

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

Stand: April 2023

Wohngebiete der Genossenschaft in Göttingen und Rosdorf

1
Gartenstraße 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 41
Johannisstraße 7

2
Bebelstraße 51, 51A, 51B, 53, 53A, 53B, 55, 57
Friedrich-Naumann-Straße 72, 74
Karl-Marx-Straße 101, 103, 105, 107
Königsallee 41a, 41b, 41c, 41d
Königsstieg 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132
Rosmarinweg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

3
Pfalz-Grona-Breite 25, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 73a
Godehardstraße 14, 16

4
Auf dem Hagen 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34
Birkenweg 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50
Burg Grona 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
Dublinstraße 1, 3, 15, 17, 19, 21, 23
Fliederweg 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35
Kesperhof 2, 4, 6, 8
Lissabonstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9
Madridstraße 1, 3, 5, 7, 9

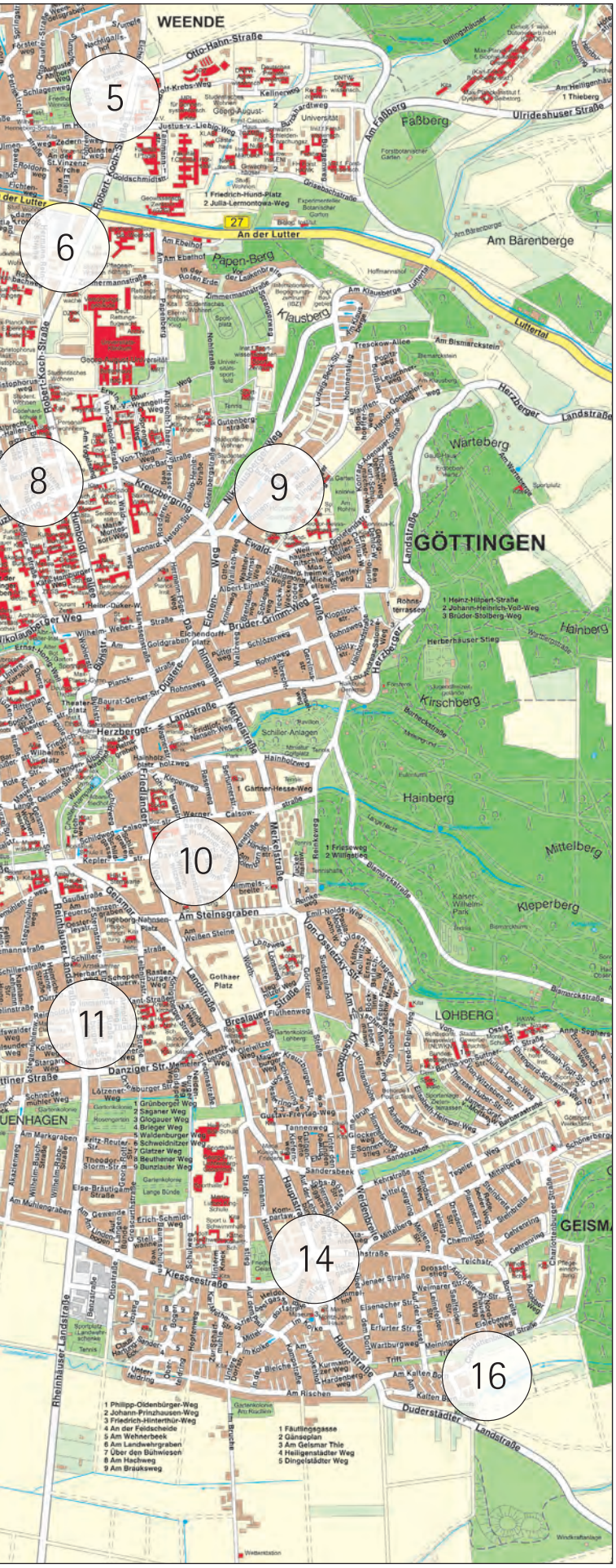
5
Stumpfe Eiche 6, 8, 10, 12

6
Hermann-Rein-Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25
Ostlandweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33
Adam-von-Trott-Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12

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

8
Albrecht-von-Haller-Straße 2, 4, 6
Annastraße 2, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
Arndtstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28
Bergenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17
Bertheaustraße 38
Beyerstraße 25, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
Blumenbachstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11
Goßlerstraße 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 49a, 49b, 49c, 49d, 50, 51, 51a, 51b, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 58a, 58b, 58c, 59, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 60a, 62a, 64a, 66a, 68a, 70a
Kreuzbergring 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 49, 51
Lichtenbergstraße 2, 4, 6, 8, 11, 13, 15
Robert-Koch-Straße 1, 3, 5, 7
Sültebecksbreite 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21

Amtlicher Stadtplan 1:20.000 – Stadt Göttingen – Die Oberbürgermeisterin, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 08.03.2023, 2023/D018



9

Am Kreuze 4, 8, 10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 31, 59, 61, 63, 63a, 65, 67, 69, 69a
Dahlmannstraße 11
Ewaldstraße 42, 44, 46
Ludwig-Beck-Straße 1, 1a, 1b, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
Nikolausberger Weg 100, 116, 118, 120, 140, 142, 144, 146, 148, 150
Nonnenstieg 11, 13, 15, 17, 19, 43, 45, 47, 95
Tecklenburgstraße 1, 1a, 3, 4, 6
Vor der Laakenbreite 6, 8

10

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

11

Allensteiner Weg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Arnoldiweg 18, 20, 22, 24
Danziger Straße 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20
Elbinger Straße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37
Greifswalder Weg 14, 16
Heinrich-Heine-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Immanuel-Kant-Straße 16, 26
Insterburger Weg 12
Lotzestraße 61, 63, 65, 67, 69, 71
Ortelsburger Straße 2, 4, 6, 8, 10
Reinhäuser Landstraße 15
Schillerstraße 37
Schneidemühler Weg 17, 19
Stegemühlenweg 13/15, 17, 19, 21/23, 66, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84
Sternstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Stettiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43
Stralsunder Weg 8, 10, 12
Tilsiter Straße 2, 2a, 4, 6, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Wilhelm-Raabe-Straße 15

12

Brauweg 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
Breymannstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Cramerstraße 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Eisenbahnstraße 5, 7, 9
Jahnstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
Leinestraße 2, 2a
Lilienthalstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18
Marienstraße 21, 23, 25, 27, 29, 31
Wiesenstraße 9, 11

13

Am Hopfenberge 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Eichenweg 9
Fliederweg 1, 3, 5, 7, 9
Hambergstraße 25, 27, 29, 29a, 29b, 29c, 37, 37a, 37b, 37c, 37d, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 57, 72
Haselweg 1, 2, 3, 5, 6, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24
Ulmenstraße 28

14

Kiesseestraße 4, 4a

15

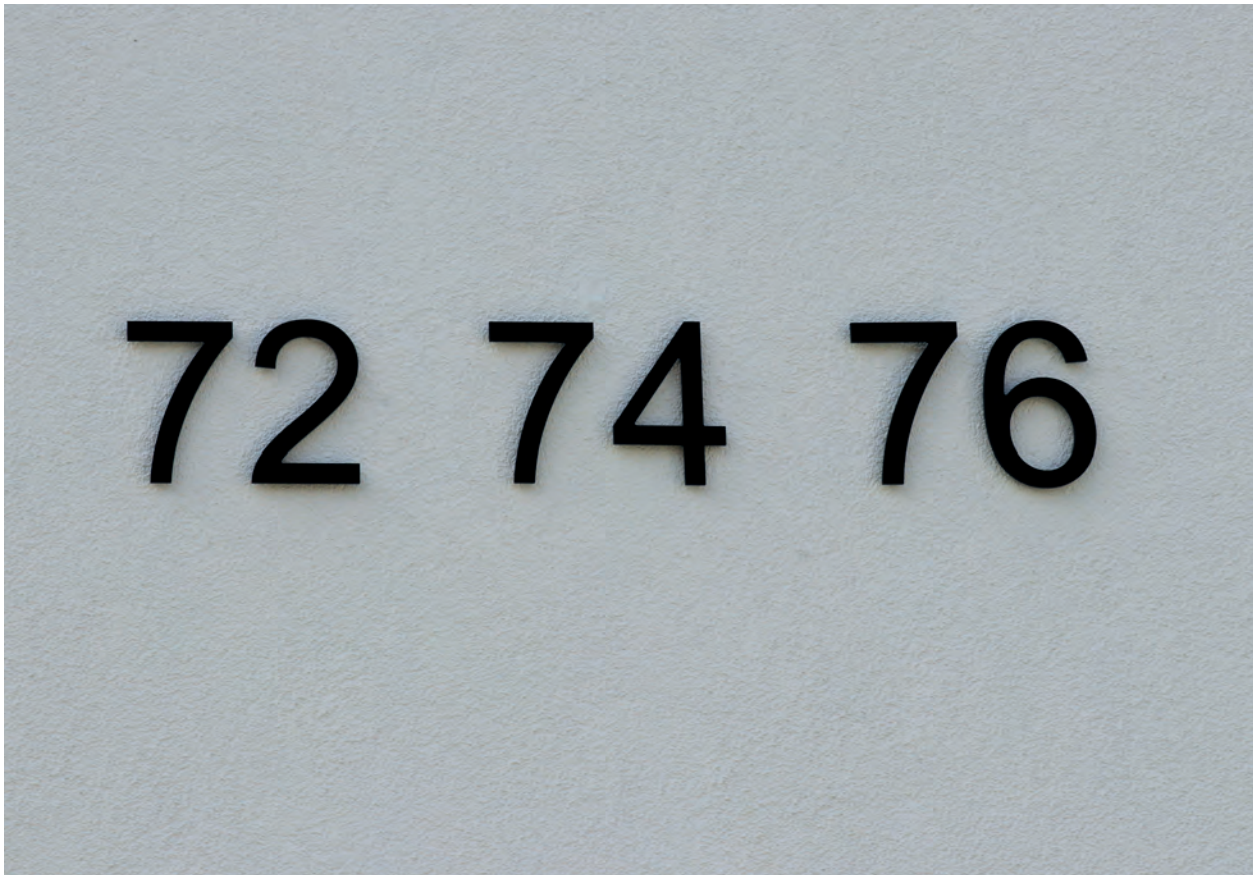
Windausweg 6, 6a, 20, 22, 22a, 24

16

Landschaftsschutzgebiet Helmsgrund/Elsternbreite

Sanierung Stegemühlenweg 72–76 | Planungsgruppe Wagener GmbH

Sanierung Stegemühlenweg 72–76 | Planungsgruppe Wagener GmbH


72 74 76

Nonnens

stieg 95

Sanierung Nonnenstieg 95 | Planungsgruppe Wagener GmbH

Spielplatz Nikolausberger Weg | Gerber Architekten GmbH

Lagebericht des Vorstands

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Dieser Lagebericht wird erstattet unter Anwendung des Rechnungslegungsstandards DRS 20.

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

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

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

Die Aufstellung des Wirtschafts- bzw. Finanzplans für das Berichtsjahr erfolgte auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse sowie beabsichtigter Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen. Die Genossenschaft schließt auch dieses Jahr mit einem sehr guten Jahresergebnis von 4,0 Mio. € ab. Im Wesentlichen wurde das Jahresergebnis von der Entwicklung der Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie der Entwicklung der Personalkosten beeinflusst, hier im Besonderen von der Entwicklung der Pensionsrückstellungen.

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse	31.462	31.741	30.132
sonstige betriebliche Erträge	236	992	540
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-16.532	-15.342	-14.423
Personalaufwand	-4.267	-4.370	-5.497
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	-4.770	-4.679	-4.273
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.158	-1.349	-1.148
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	366	366	417
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-143	-1.480	-191
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-766	-874	-873
Jahresüberschuss	4.109	4.038	4.509

(Angaben in Tsd. €)

Mitglieder

Zum Ende des Berichtsjahres waren 15.603 Personen Mitglied unserer Genossenschaft (31.12.2021 = 15.061 Mitglieder). Damit hat sich die Mitgliederanzahl gegenüber dem Vorjahr um 542 erhöht. Der Bestand weiterer Anteile verminderte sich, unter Berücksichtigung von 775 Kündigungen, um 488 Anteile auf insgesamt 13.331 Anteile (2021 = 13.819 Anteile). Der Gesamtbestand an Geschäftsanteilen lag somit, unter Berücksichtigung von Kündigungen, am 31.12.2022 bei 28.934 Anteilen (2021 = 28.880 Anteile). Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Berichtsjahr um +27 Tsd. € auf nunmehr 28.735 Tsd. €.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2022 insgesamt 4.752 Wohnungen in Göttingen und Rosdorf (2021 = 4.731). Hinzu kommen 53 Gewerbeeinheiten (2021 = 53) sowie 1.550 PKW-Stellplätze (2021 = 1.530), davon 1.090 in Garagen oder Tiefgaragen. Die Erhöhung des Bestandes um 21 Wohnungen ist auf die im Berichtszeitraum erfolgte Neuvermietung in der Godehardstraße 14–16 zurückzuführen. Parkmöglichkeiten in Form von Stellplätzen wurden ebenfalls in der Godehardstraße zusätzlich mit in die Vermietung genommen.

Insgesamt wurden zum Jahresende 316.869 m² Wohnfläche bewirtschaftet (2021 = 315.134 m²). Hinzu kommen 6.686 m² gewerblich oder für eigene Zwecke genutzte Flächen.

Hausbewirtschaftung und Vermietung

Die Nutzungsgebühren haben sich im Jahr 2022 wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Veränderung
Wohnungen	23.368	22.387	+981
Gewerbe/Gästewohnungen	513	508	+5
Garagen/Stellplätze	600	539	+61
	24.481	**23.434**	**+1.047**

(Angaben in Tsd. €)

Die Nutzungsgebühren erhöhten sich 2022 um 1.047 Tsd. €. Darin enthalten sind 131 Tsd. €, die zurückzuführen sind auf eine Anpassung der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Objektsanierung. Auf den Neubau ‚Godehardstraße 14–16' sowie die erstmals ganzjährige Vermietung für den ‚Nikolausberger Weg 140–150' entfielen 854 Tsd. €. Reguläre Anpassungen im Zuge eines Mieterwechsels erbrachten Mehrerlöse in Höhe von 62 Tsd. €. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Jahresdurchschnitt 2022 auf 6,19 €/m² (2021 = 6,05 €/m²).

Im Berichtsjahr wurden 515 Dauernutzungsverträge (2021 = 521) geschlossen. Den Neuabschlüssen gegenüber standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 438 Kündigungen (2021 = 486), dies entspricht einer Fluktuationsquote von 9,3 % bezogen auf den Wohnungsbestand am Jahresanfang (2021 = 10,5 %). Die Quote vermietungsbedingter Leerstände im Verhältnis zu den Sollmieten veränderte sich mit einem Wert von 0,21 % im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich (2021 = 0,23 %). Zum Stichtag 31.12.2022 waren 35 Wohnungen, davon 31 wegen laufender bzw. geplanter Modernisierungsarbeiten, nicht vermietet.

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

	2022	2021	Veränderung
Erlösschmälerungen resultierend aus:			
Modernisierungsmaßnahmen	221	221	0
Leerstand	51	54	-3
Betriebskostenabrechnung	92	55	+37
sonstigen Gründen	42	84	-42
Gesamtsumme	**406**	**414**	**-8**

(Angaben in Tsd. €)

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich im Jahr 2022 insgesamt leicht rückläufig (-8 Tsd. €), trotz umfangreicher Sanierungstätigkeit der Genossenschaft und der damit einhergehenden Ausfälle bei den Nutzungsgebühren.

Auf weiterhin niedrigem Niveau bewegen sich die Forderungsausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit. So verminderte sich die Quote der Ausfälle im Verhältnis zu den Sollmieten und Umlagen von 0,09 % im Jahr 2021 auf 0,06 % im Berichtszeitraum.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 investierte die Genossenschaft ein Volumen von 20.100 Tsd. € in Neubau- und Bestandsbauten. Für Neubau und Sanierung wurden im Berichtszeitraum 9.514 Tsd. € aufgewendet (2021 = 15.042 Tsd.). Weiter prägten Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung die hohen Ausgaben in Höhe von 10.586 Tsd. € (2021 = 9.538 Tsd. €).

Im Detail stellen sich die Gesamtinvestitionen wie folgt dar:

	2022	2021	Veränderung
Neubau, Bauvorbereitung	3.825	12.610	
Sanierungsmaßnahmen/ Erweiterungen	5.689	2.432	
Summe aktivierungspflichtige Maßnahmen	**9.514**	**15.042**	**-5.528**
Instandhaltung und Modernisierung durch Fremdfirmen	9.036	7.969	
Instandhaltung durch Regiebetriebe	1.550	1.569	
Summe lfd. Aufwand	**10.586**	**9.538**	**+1.048**
Gesamtinvestitionen	**20.100**	**24.580**	**-4.480**

(Angaben in Tsd. €)

Neubau und Sanierung

Für die Neubautätigkeit wurden im Berichtsjahr 3.825 Tsd. € aufgewendet. Davon entfielen 2.388 Tsd. € auf das Projekt ‚Godehardstraße 14–16', welches seit Oktober 2022 in der Vollvermietung ist.

Hier sind 21 öffentlich geförderte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.452 m² entstanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei, haben entweder eine ebenerdige Anbindung oder sind über Fahrstühle zu erreichen. Den Wohnungen im Erdgeschoss wurde ein kleiner Gartenbereich zur individuellen Nutzung zugeordnet. Die Nutzungsgebühr dieser Wohnungen beträgt gemäß den Förderrichtlinien 6,10 € je m² Wohnfläche. Die Gesamtkosten des Projektes inkl. Grundstück werden, nach jetzigem Planungsstand, 5.638 Tsd. € betragen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 waren davon bereits 5.327 Tsd. € abgerechnet. Ein zinsgünstiger Kredit der KfW in der Größenordnung von insgesamt 4,1 Mio. € trägt zur Finanzierung des Bauvorhabens bei.

Für den im Jahr 2021 fertiggestellten Neubau ‚Nikolausberger Weg 140–150' fielen noch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Tiefgaragen sowie Kosten für die Erstellung von Stellplätzen im Außenbereich und der neu geschaffenen Spielplätze von insgesamt 1.437 Tsd. € an.
Die Summe der aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahmen im Bestand belief sich 2022 auf insgesamt 5.689 Tsd. €. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wurden ausschließ-

lich Eigenmittel eingesetzt. Tätigkeitsschwerpunkte im vergangenen Jahr waren die folgenden Projekte:

‚Stegemühlenweg 72–76'

Mit der Sanierung der Häuserzeile ‚Stegemühlenweg 72–76' wurde bereits im Vorjahr begonnen. Im Berichtsjahr sind hier bereits 3.123 Tsd. € abgerechnet. Das Sanierungsprogramm für die insgesamt 24 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.627 m² umfasst die energetische Sanierung mit Ergänzung von Solarthermie. Auch hier wurden alle Versorgungsstränge inkl. aller Bäder, Grundleitungen und Elektroinstallationen modernisiert. Die Balkone mussten wegen substanzieller Betonschäden und einer zu erwartenden Flächenverkleinerung durch die Fassadendämmung erneuert werden.

Erstmalig wurde in den Außenanlagen eine Fahrradgarage errichtet, um der gestiegenen Nachfrage nach der barrierefreien Unterbringung von Elektrofahrrädern nachzukommen. Die Außenanlagen werden witterungsbedingt erst 2023 rekultiviert und entsprechend neugestaltet. Für die Gesamtmaßnahme werden rd. 3.700 Tsd. € kalkuliert.

‚Nonnenstieg 95'

Der allgemeine bautechnische Zustand und brandschutztechnische Auflagen machten es erforderlich, dass das Gebäude ‚Nonnensteig 95' mit 35 Kleinwohnungen und einer Wohnfläche von 1.670 m² saniert werden musste. Neben der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle waren die wesentlichen Maßnahmen der Einbau neuer Fenster und Gebäudeeingangstüren, die Erneuerung der Elektroinstallation, die Umstellung der zentralen Heiztechnik mit Einbau von Solarthermie zur Unterstützung des Heizsystems, der Austausch der Versorgungsleitungen sowie die Erneuerung aller Bäder. Wie auch bei anderen Projekten bilden die Rekultivierung der Außenanlagen, die Schaffung neuer Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie ein barrierefreier Zugang über eine Rampe den Abschluss der Baumaßnahme. Erwartet werden für dieses Projekt Gesamtkosten in Höhe von 4.700 Tsd. €.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes beliefen sich 2022 auf 10.586 Tsd. € (2021 = 9.538 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies Mehrausgaben in Höhe von 1.048 Tsd. €. Umgerechnet auf einen m² Wohn-/Nutzfläche ergaben sich somit Aufwendungen in Höhe von 32,76 € je m² (2021 = 29,98 €/m²).

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

	2022	2021	Veränderung
Gesamtaufwand	**10.586**	**9.538**	**+1.048**
davon:			
Instandhaltung/Modernisierung durch Mitarbeiter der eigenen Regiebetriebe	1.550	1.569	-19
Instandhaltung/Modernisierung durch Fremdfirmen	9.036	7.969	+1.067
davon:			
geplante Maßnahmen	3.753	2.663	+1.090
lfd. Instandhaltung/Modernisierung	5.283	5.306	-23
davon:			
lfd. Instandhaltung	2.441	2.216	+225
Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel	2.842	3.090	-248

(Angaben in Tsd. €)

Die Aufwendungen in Zusammenhang mit den Mieterwechseln gingen gegenüber dem Vorjahr um -248 Tsd. € leicht zurück. Ursächlich hierfür ist die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl von Wohnungskündigungen. Die ‚laufende Instandhaltung' verzeichnete Mehrausgaben gegenüber dem Vorjahr in Höhe von +225 Tsd. €, was im Wesentlichen auf Kostensteigerungen im Handwerk und bei Zulieferern sowie erhöhte gesetzliche Anforderungen zurückzuführen ist. Bedingt durch geringere Personal- und Verwaltungskosten verminderte sich die Instandhaltungsleistung der Regiebetriebe im Vergleich zum Vorjahr um -19 Tsd. €.

Spareinrichtung

Gegenüber dem Vorjahr ist der Spareinlagenbestand um -11.285 Tsd. € zurückgegangen. Zurückzuführen ist dieses im Wesentlichen auf die Fälligkeit zweier Anlagen juristischer Personen. Somit belief sich der Einlagenbestand am 31.12.2022 auf 83,4 Mio. € (2021 = 94,6 Mio. €).

Am 31.12.2022 zählte die Spareinrichtung der Genossenschaft 2.959 Sparer. Für diese Sparer wurden 4.622 Konten geführt.

Eine Differenzierung nach Sparprodukten ergibt folgendes Bild:

	2022	2021	Veränderung
Produkt			
Sparkonten mit Kündigungsfrist	56.745	63.486	-6.741
Festzinssparvereinbarungen	21.199	26.199	-5.000
18-Plus Sparen	5.419	4.963	+456
Gesamt	**83.363**	**94.648**	**-11.285**

(Angaben in Tsd. €)

Angesichts der hohen Inflation legten die Notenbanken im Jahresverlauf ihren Fokus zunehmend auf die Inflationsbekämpfung, was deutliche Zinserhöhungen und damit eine Abkehr der Nullzinspolitik nach sich zog. Die Wohnungsgenossenschaft trug dieser Entwicklung Rechnung und erhöhte die Zinssätze auf Spareinlagen in Abhängigkeit vom jeweiligen Produkt um 0,4 % bis 1,5 %. Die durchschnittliche Verzinsung der Spareinlagen im Dezember 2022 betrug 0,81 % gegenüber 0,32 % im Vergleichsmonat des Vorjahres. Eine Betrachtung der Bestandsveränderungen im Detail verdeutlicht, dass die Sparer unverändert ihr Geld bevorzugt in kurzfristige Anlageformen investieren.

Für die Wohnungsgenossenschaft ist die Spareinrichtung ein nach wie vor vorteilhaftes Finanzierungsinstrument. Mit ihren Einlagen tragen die Sparer zur Umsetzung des umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramms bei und verschaffen damit der Genossenschaft Zinsvorteile gegenüber vergleichbaren Darlehen institutioneller Kreditgeber.

Auch unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen hat die Spareinrichtung im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Geschäftserfolg der Genossenschaft beigetragen.

Personal

Der durchschnittliche Personalbestand des Geschäftsjahres hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verändert. Die Anzahl der in Vollzeit tätigen Mitarbeiter/-innen erhöhte sich aufgrund von Personalaufstockung um jeweils zwei Personen im kaufmännischen Bereich sowie im Regiebetrieb auf nunmehr 53 Mitarbeiter/-innen. Dagegen unverändert blieb die Anzahl der Teilzeitkräfte mit 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 4 Auszubildende und ein Praktikant für die Genossenschaft tätig.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	2022		2021		
Position	**Tsd. €**	**%**	**Tsd. €**	**%**	**+/- Tsd. €**
Anlagevermögen	217.298,5	85,85	212.428,6	80,92	+4.869,9
Umlaufvermögen	35.784,5	14,14	50.065,1	19,07	-14.280,6
Rechnungsabgrenzungsposten	35,5	0,01	30,0	0,01	+5,5
Gesamtvermögen	**253.118,5**	**100,00**	**262.523,7**	**100,00**	**-9.405,2**
Fremdmittel	136.649,1		149.805,1		-13.156,1
Reinvermögen am Jahresende	116.469,4		112.718,6		
Reinvermögen am Jahresanfang	112.718,5		107.801,3		
Vermögenszuwachs	**3.750,9**	**+3,33**	**4.917,3**	**+4,56**	

Der Anstieg des Anlagevermögens in Höhe von 4.869,9 Tsd. € resultiert aus dem Saldo der Zugänge in Höhe von 9.706,7 Tsd. € einerseits und den Abgängen und Abschreibungen in Höhe von 4.836,8 Tsd. € andererseits. Von den Zugängen standen 3.902,1 Tsd. € in Zusammenhang mit Neubauprojekten, 5.689,5 Tsd. € entfielen auf Sanierungsmaßnahmen und nachträgliche Herstellungskosten, 12 Tsd. € fielen für Bauvorbereitungskosten an sowie 103,1 Tsd. € auf andere Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter. Das Anlagevermögen, das einen Anteil von 85,85 % an der Bilanzsumme hat, ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt (91,96 % der Bilanzsumme).

Das Umlaufvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um -14.280,6 Tsd. €, was im Wesentlichen auf einen Rückgang der Liquidität zurückzuführen ist. Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren reduzierte sich auch im Berichtsjahr um -5.514,5 Tsd. € auf insgesamt 16.171,8 Tsd. €, Kassenbestand und Bankguthaben verringerten sich ebenfalls bis zum Geschäftsjahresende um -8.848,6 Tsd. € auf 11.194,8 Tsd. €.

Der Vermögenszuwachs im Berichtsjahr beträgt 3.750,9 Tsd. € gegenüber 4.917,3 Tsd. € im Jahr 2021.

Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur des Unternehmens in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021:

	2022		2021		
	Tsd. €	**%**	**Tsd. €**	**%**	**+/- Tsd. €**
Eigenkapital	116.469,6	46,02	112.718,6	42,94	+3.751,0
Fremdkapital – langfristig –	116.294,7	45,94	128.151,9	48,81	-11.857,2
davon:					
Darlehen	*30.545,8*		*32.157,6*		
Pensionsrückstellungen	*9.854,2*		*10.138,7*		
sonstige Rückstellungen	*51,1*		*50,2*		
sonstige Verbindlichkeiten inklusive Spareinlagen	*75.843,6*		*85.805,4*		
Summe Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	232.764,3	91,96	240.870,5	91,75	-8.106,2
Fremdkapital – kurzfristig –	20.354,2	8,04	21.653,2	8,25	-1.299,0
Gesamtkapital	**253.118,5**	**100,00**	**262.523,7**	**100,00**	**-9.405,2**

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist 2022 um +3.751,0 Tsd. € gestiegen (2021 = +4.917,3 Tsd. €), was im Wesentlichen auf das Jahresergebnis, vermindert um die im Berichtsjahr ausgeschüttete Dividende in Höhe von 818,5 Tsd. €, zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 46,0 %, somit 3,1 % mehr als im Vorjahr (2021 = 42,9 %).

Die Fremdkapitalquote verringerte sich leicht auf 53,9 % (2021 = 57,1 %). Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich der Fremdkapitalbestand um -13.156,2 Tsd. € (2021 = +2.325,1 Tsd. €). Darin berücksichtigt sind planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von -4.091,1 Tsd. €. Die Spareinlagen verzeichneten, nach Verrechnung von Ein- und Auszahlungen, einen Abfluss von -11.285,4 Tsd. €. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen gingen im Berichtszeitraum um -259,0 Tsd. € zurück (2021 = +3.317,3 Tsd. €).

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

2.2. Finanzlage

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

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die Entwicklung der Liquidität im Jahresverlauf 2022. Sie wurde ermittelt auf der Grundlage des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 21). Die Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

	2022	2021
Finanzmittel am 01.01.	**+20.043,4**	**+26.679,8**
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	+11.056,2	+10.577,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.030,5	-15.920,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.874,3	-1.293,4
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-8.848,6	-6.636,4
Finanzmittel am 31.12.	**+11.194,8**	**+20.043,4**
Cashflow nach DVFA/SG	+10.048,7	+10.498,6

(Angaben in Tsd. €)

Die Wohnungsgenossenschaft erzielte im Berichtsjahr einen Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit in Höhe von +11.056,2 Tsd. €. Dieser reichte nicht aus, um die Kapitalabflüsse im Bereich der Finanzierungstätigkeit sowie den Kapitalbedarf aus der Investitionstätigkeit zu decken, sodass sich der Finanzmittelbestand um -8.848,6 Tsd. € reduzierte. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten und einem daran ausgerichteten Instandhaltungs- und Investitionsplan wird die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert sein.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-37,1	-15,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+2,2	+3,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.403,9	-14.105,8
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	+4.000,0	+1.950,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	-4.199,6
erhaltene Zinsen	+408,2	-446,4
erhaltene Dividenden	+0,1	+0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-6.030,5**	**-15.920,0**

(Angaben in Tsd. €)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt -10.438,8 Tsd. € für das Sach- und immaterielle Anlagevermögen ausgegeben bzw. eingezahlt. Dem gegenüber stehen saldierte Finanzmittelab- und -zuflüsse im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition in einer Größenordnung von -4.000,0 Tsd. € sowie Zins- und Dividendenerträge in Höhe von lediglich +408,3 Tsd. €. Daraus ergibt sich saldiert ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -6.030,5 Tsd. €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021
Veränderung der Geschäftsguthaben	+531,4	+1.202,8
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	+2.479,3	+1.260,7
planmäßige Tilgungen von Darlehen	-2.932,0	-3.149,8
außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.159,1	-9,2
gezahlte Darlehnszinsen	-310,6	-374,2
Veränderung der Spareinlagen	-11.664,8	+571,1
Auszahlung Dividenden	-818,5	-794,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-13.874,3**	**-1.293,4**

(Angaben in Tsd. €)

Aus der Finanzierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Cashflow in Höhe von -13.874,3 Tsd. € erzielt. Darlehnsvalutierungen in Höhe von +2.479,3 Tsd. € standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie Zinszahlungen von insgesamt -4.401,7 Tsd. € gegenüber. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung war bei den Geschäftsguthaben saldiert ein Mittelabfluss in Höhe von -287,1 Tsd. € zu verzeichnen. Die Spareinrichtung trug ebenfalls mit Abflüssen von insgesamt -11.664,8 Tsd. € zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bei.

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

2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	46,0	42,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,5	4,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,9	2,0
Tilgungskraft	Faktor	3,4	3,3
Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Nettokaltmiete	%	2,4	2,5
Anteil des Kapitaldienstes an der Nettomiete	%	14,7	16,3
Mietausfallquote	%	1,1	1,5
Leerstandsquote	%	0,7	1,5
durchschnittlicher Buchwert der Grundstücke und Gebäude	€/m²	653	636
durchschnittliche Verschuldung	€/m²	282	279
Investitionen im Bestand je m²	€/m²	50,4	37,7
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einheit	460	474

2.4. Ertragslage

Das Unternehmen schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.038,0 Tsd. € ab (Vorjahr 2021 = 4.509,3 Tsd. €). Ergebnismindernd wirkten sich im Berichtsjahr höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und die Abschreibungen auf Wertpapiere aus.

Die Umsatzerlöse haben sich im Einzelnen wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Veränderung
Mieterlöse	24.179,0	23.082,6	+1.096,4
abgerechnete Betriebskosten	7.436,2	7.041,5	+394,7
Betreuungsgebühren	111,2	0,0	+111,2
sonstige Erlöse	14,4	8,3	+6,1
Gesamt	**31.740,8**	**30.132,4**	**+1.608,4**

(Angaben in Tsd. €)

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Berichtsjahr um +1.608,4 Tsd. €, was im Wesentlichen auf den Anstieg der Sollmieten zurückzuführen ist. Zu diesem Anstieg der Sollmieten trugen die Neubaumaßnahmen mit Erträgen von +854,2 Tsd. € bei. Hinzu kommen Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung in Höhe von +193,2 Tsd. €.

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

	2022	2021	Veränderung
umlagefähige Betriebskosten	6.168,5	6.256,7	-88,2
nicht umlagefähige Betriebskosten	103,5	122,9	-19,4
Instandhaltung/Modernisierung	9.036,3	7.969,4	+1.066,9
sonstige Hausbewirtschaftungsaufwendungen	28,6	73,7	-45,1
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5,3	38,9	-33,6
Gesamt	**15.342,2**	**14.461,6**	**+880,6**

(Angaben in Tsd. €)

Die umlagefähigen Betriebskosten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um -1,4 % (2021 = +8,0 %). Mehraufwendungen bei Gartenpflege, Hausreinigung, Winterdienst und den Wartungskosten technischer Einrichtungen standen Minderausgaben bei Wasser/Abwasser und Gas, auch bedingt durch die Dezemberhilfe des Bundes, gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2022 betrugen die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 9.036,3 Tsd. €, somit 1.066,9 Tsd. € mehr als im Vergleichszeitraum. Einige Maßnahmen kamen nicht wie geplant im Berichtsjahr zur Ausführung, bei anderen Projekten erhöhte sich im Nachhinein, aufgrund einer Steigerung bei Kosten und Material, der ursprüngliche Kostenansatz.

Die Personalkosten haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Veränderung
Löhne und Gehälter	3.072,7	2.927,9	+144,8
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.297,0	2.569,1	-1.272,1

(Angaben in Tsd. €)

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich im Berichtszeitraum um 144,8 Tsd. €, bedingt durch eine Aufstockung des Personalbestandes sowie eine Tarifanpassung von 2,9 %. Im Gegensatz zu den Löhnen und Gehältern verringerten sich die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung deutlich. Im Rahmen der Ermittlung der notwendigen Pensionsrückstellungen erfolgte, in Anbetracht stärker steigender gesetzlicher Renten, eine Reduzierung der für die Berechnung der betrieblichen Altersversorgung maßgeblichen Parameter. Die Dotierung der Rückstellung verminderte sich dadurch gegenüber dem Vorjahr um -1.303,9 Tsd. €.

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

	2022	2021	Veränderung
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	4.679,0	4.272,9	+406,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.349,1	1.147,5	+201,6

(Angaben in Tsd. €)

Die planmäßige Abschreibung auf Gebäude und Außenanlagen erhöhte sich 2022 um 408,7 Tsd. €. Dieser kontinuierliche Anstieg ist zurückzuführen auf die umfangreiche Investitionstätigkeit der Genossenschaft im Berichtsjahr bzw. in den vergangenen Jahren.
Abschreibungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter und andere Sachanlagen veränderten sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

Mehrausgaben bei den ‚Sonstigen betrieblichen Aufwendungen' in Höhe von +201,6 Tsd. € sind überwiegend zurückzuführen auf höhere Portokosten für die Mieterkommunikation, Wertkorrekturen im Anlagevermögen, Kosten für die Personalgewinnung sowie Unterstützungsleistungen für Mieter/-innen im Zuge einer Sanierung.

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

	2022	2021	Veränderung
Zinserträge	366,3	417,3	-51,0
Abschreibungen auf Wertpapiere	1.479,9	191,0	+1.288,9
Zinsaufwendungen	873,5	872,9	+0,6

(Angaben in Tsd. €)

Liquiditätsüberschüsse wurden überwiegend in festverzinsliche Wertpapiere angelegt. Der Bestand an diesen Unternehmensanleihen verringerte sich durch Fälligkeiten im Jahresvergleich um -4.034,6 Tsd. €. Nachdem das Jahr 2021 eines der besten Börsenjahre war, kam es 2022 knüppeldick. Sowohl Aktien- als auch die Anleihekurse brachen ein, bedingt durch politische und wirtschaftliche Verwerfungen. Der Abschreibungsbedarf auf den Wertpapierbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um +1.288,9 Tsd. € aufgrund stark rückläufiger Börsenkurse. Bei den Zinserträgen verzeichnete die Genossenschaft einen Rückgang von -51,0 Tsd. € auf nunmehr 366,3 Tsd. € (2021 = 417,3 Tsd. €). Die durchschnittliche Verzinsung des Bestandes lag im Berichtsjahr bei 1,87 % (2021 = 1,93 %).

Die Zinsaufwendungen insgesamt erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht auf 873,5 Tsd. € (2021 = 872,9 Tsd. €). Ein leichter Anstieg der Zinsen für Spareinlagen ist darauf zurückzuführen, dass die Genossenschaft unterjährig Zinsanpassungen vorgenommen hat und dadurch einen Mehraufwand von +44,1 Tsd. € zu verzeichnen hatte. Die Aufwendungen für Darlehenszinsen fielen im Berichtsjahr geringer aus, da Darlehen vorzeitig abgelöst wurden (-63,5 Tsd. €). Ein Zugang der unter den Zinsaufwendungen auszuweisenden Zinsanteile für Rückstellungen um +20,0 Tsd. € ist auf einen erhöhten Bewertungszinssatz bei Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

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

	2022	2021	Veränderung
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	68,9	25,5	+43,4
sonstige Steuern	995,9	955,9	+40,0

(Angaben in Tsd. €)

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

Die Betriebsergebnisrechnung stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	2022	2021
Betriebsergebnis	4.617,8	4.144,7
Finanzergebnis	-1.242,8	131,0
neutrales Ergebnis	731,9	259,1
Steuern vom Einkommen (Ertrag)	-68,9	-25,5
Jahresüberschuss	4.038,0	4.509,3
Zinsaufwand (ohne Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	694,2	713,6
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter	4.679,1	4.272,9
Jahresergebnis EBITDA	**9.480,2**	**9.521,4**

(Angaben in Tsd. €)

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1. Grundlagen

Wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Chancen- und Risikomanagement, welches auf den Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, den sogenannten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) bzw. den BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT), basiert. Diese für die Wohnungsgenossenschaft maßgeblichen Ausführungen beschreiben die Anforderungen an das Chancen- und Risikomanagement und treffen Aussagen zu Organisationsrichtlinien, Dokumentation, Ressourcen, Anpassungsprozessen und Auslagerung. Die BAIT konkretisieren diese generellen Vorgaben speziell für den Bereich der Informationstechnik. Sie definieren den Rahmen für die technisch-organisatorische Ausstattung, die Verwendung der IT-Ressourcen sowie für das IT-Management.

Ausgangspunkt für nachfolgende Betrachtungen ist eine vom Vorstand definierte Geschäftsstrategie, bei der, unter Berücksichtigung des satzungsmäßigen Zwecks, beschrieben wird, mit welchen Mitteln und Maßnahmen die Genossenschaft ihren wirtschaftlichen Erfolg sowie ihre langfristige Existenz zu sichern beabsichtigt. Die Geschäftsstrategie berücksichtigt allgemeingültige Rahmenbedingungen sowie lokale, standortspezifische Besonderheiten. Verschiedene Risikofaktoren können jedoch den Erfolg dieser Strategie beeinflussen. Mithilfe einer regelmäßigen Risikoinventur ermittelt die Genossenschaft zunächst, welche Sachverhalte die Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können. Sind die mit der definierten Geschäftsstrategie einhergehenden Risiken identifiziert, so ist zu prüfen, ob die wirtschaftliche Risikotragfähigkeit gegeben ist.

Um zu ermitteln, ob die Risikotragfähigkeit gegeben ist, werden in verschiedenen Szenarien Gefährdungspotenziale und Deckungskapital gegenübergestellt. Die Ergebnisse dieser Betrachtungen bilden die Grundlage für die sogenannte Risikostrategie. Diese Strategie muss gewährleisten, dass ein Unternehmen jederzeit über so viel Deckungspotenzial (Eigenkapital) verfügt, dass vorhandene Risiken abgedeckt werden können und damit der Fortbestand des Unternehmens gesichert ist. Ist das nicht der Fall, sind Anpassungen der Geschäftsstrategie erforderlich. Unabhängig davon sind jährlich, ggf. aber auch anlassbezogen, Überprüfungen und – bei Bedarf – Anpassungen der Strategien vorzunehmen.

Ein internes Kontroll- und Berichtssystem soll die Wirksamkeit dieses Verfahrens sicherstellen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat in einem vierteljährlichen Rhythmus über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie mindestens jährlich über mögliche Veränderungen der Strategien. Unter Risikogesichtspunkten wesentliche Informationen werden dem Aufsichtsrat davon unabhängig unverzüglich zur Kenntnis gebracht.

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

3.2. Risiken der künftigen Entwicklung

Für ein Wohnungsunternehmen ist das größte wirtschaftliche Risiko der Leerstand von Wohnraum und, damit einhergehend, rückläufige Mieteinnahmen. Die Mietausfälle der Genossenschaft sind aufgrund der hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum z. Zt. noch gering, gleichwohl festzustellen ist, dass der kräftige Anstieg der Lebenshaltungskosten in Einzelfällen dazu beiträgt, dass Nutzer nicht immer pünktlich ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Ein weiterer Rückgang bei den Realeinkommen könnte diese Entwicklung noch einmal verstärken.

Die aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen wurden maßgeblich durch den Angriffskrieg auf die Ukraine und eine damit einhergehende Verknappung von Gas und Öl ausgelöst. Aufgrund ihrer Beschaffungsstrategie konnte die Genossenschaft in 2022 ihren Mieterinnen und Mietern in zentralheizungsversorgten Häusern Gas noch zu sehr günstigen Konditionen zur Verfügung stellen. Für das Jahr 2023 werden sich die Energiekosten jedoch mehr als verdoppeln und auch für das Jahr 2024 ist mit einem nochmaligen Anstieg zu rechnen, weshalb die Vorauszahlungen auf Heizkosten, in Erwartung dieser Entwicklung, bereits angepasst wurden.

Welche Richtung die wirtschaftliche Entwicklung nehmen wird, bleibt abzuwarten, von einer längerfristigen Entspannung kann aktuell nicht ausgegangen werden. Politische oder klimatische Ereignisse können jederzeit eine Verschärfung der Situation bewirken. Der enorme Preisanstieg hat auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Zweistellige Steigerungsraten im Bauhandwerk sorgen für eine Verteuerung von Maßnahmen bzw. belasten das zur Verfügung stehende Budget. Von Bedeutung für die weitere geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft wird auch das von der Bundesregierung propagierte Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 sein. Um das Ziel einer weitestgehenden Treibhausgasneutralität zu erreichen, bedarf es erheblicher Investitionen in den Wohnungsbestand. Abzuwarten bleibt zudem, inwieweit politische Vorgaben eine Sanierungsverpflichtung erzeugen, mit deren Nichteinhaltung quasi ein Vermietungsverbot einhergehen würde.

Steigende Energiekosten und regulatorische Vorgaben bewirken faktisch einen Zwang zur energetischen Sanierung mit weitreichenden Folgen, sowohl für die Genossenschaft als auch für die Wohnungsnutzer. Beim Nutzer wird durch die energetische Modernisierung ein spürbar niedrigerer Energieverbrauch eintreten. Es ist jedoch zu erwarten, dass trotz dieser Einsparmaßnahmen die Bruttowarmmiete weiter ansteigen wird, da in Anbetracht der enormen Investitionen weitere Anpassungen der Nutzungsgebühren erforderlich werden könnten. Infolgedessen dürfte durch diese zusätzliche Belastung der Haushaltskassen vermehrt mit Mietausfällen zu rechnen sein.

Um diese großen Herausforderungen zu meistern, wird die Genossenschaft auch über eine entsprechende Liquidität verfügen müssen. Zusätzlich zum Einsatz eigener Mittel wird eine Aufnahme von Fremdkapital erforderlich sein. Ob auf diesem Weg hin zu mehr Nachhaltigkeit ergänzend öffentliche Fördergelder zur Verfügung gestellt werden, ist aus heutiger Sicht unklar. Fehlende staatliche Unterstützung wird zwangsläufig dazu führen, dass die Kosten der Energiewende auch verstärkt von der Mieterschaft zu tragen wären.

Die Voraussetzungen einer Aufnahme von Fremdkapital haben sich im Jahr 2022 deutlich verschlechtert. Nach Jahren rückläufiger bzw. stagnierender Zinsen hat sich das Zinsniveau aufgrund inflationärer Tendenzen im vergangenen Jahr um nahezu 3 % erhöht. Für die Genossenschaft bedeutet diese Entwicklung höhere Zinsaufwendungen mit unmittelbaren Auswirkungen auf Rentabilität und Liquidität. Während das Zinsänderungsrisiko für den vorhandenen Darlehensbestand aufgrund der getroffenen Vereinbarungen überschaubar ist, dürfte der Zinsanstieg für den Spareinlagenbestand größere Relevanz haben. Schon jetzt ist absehbar, dass die Zinsausgaben für die Spareinlagen unserer Mitglieder deutlich steigen werden. Die weitere Zinsentwicklung wird im Wesentlichen davon abhängen, inwieweit es Politik und Bundesbank gelingt, Preissteigerungen auf ein normales Maß zurückzuführen.

Vom Zinsänderungsrisiko sind auch die Wertpapieranlagen der Genossenschaft betroffen. Der deutliche Zinsanstieg um nahezu 3 % führte im Jahr 2022 zu deutlichen Kursrückgängen und somit zu höheren Buchwertabschreibungen. Da aktuell nicht von einer Trendwende ausgegangen werden kann, ist auch in der nahen Zukunft mit Buchwertkorrekturen zu rechnen. Hinzu kommt bei Wertpapieren ein sogenanntes Adressenausfallrisiko. Wirtschaftliche Entwicklungen einzelner Länder, Branchen oder Unternehmen können die Bonität eines Wertpapieremittenten nachhaltig negativ beeinflussen. Ob diese dauerhaft sind – grundsätzlich ist die Rückzahlung zu 100 % bei Fälligkeit vorgesehen –, hängt von Art und Intensität der wirtschaftlichen Fehlentwicklung ab.

Unter dem Begriff „Operationelle Risiken" subsumiert man alle Risiken, die aus der Nichtbeachtung oder Nichtumsetzung rechtlicher Vorschriften sowie aus dem Fehlen unternehmensinterner Richtlinien entstehen. Für die Genossenschaft von größter Relevanz sind die mit dem Betrieb eigener IT-Systeme einhergehenden Risiken. Mangelnder Schutz gegen Datenverlust, Datendiebstahl oder eine missbräuchliche Verwendung

von Daten können für die Genossenschaft schwerwiegende Folgen haben. Risiken bestehen darüber hinaus in unmittelbarem Zusammenhang mit der Neubau- oder Sanierungstätigkeit. Wie die jüngste Vergangenheit gezeigt hat, können Lieferengpässe sowie ein deutlicher Preisanstieg bei Baumaterialien zu Überschreitungen von im Zuge der Planung ermittelten Baukosten und auch zu zeitlichen Verzögerungen von Bauabläufen führen. Letztere bergen zudem das Risiko von Mietausfällen oder der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund einer großen Anzahl neuer wohnungssuchender Mitglieder, die mit der Erwartung der Genossenschaft beitreten, preisgünstigen Wohnraum zu finden, rechnen wir auch für die Zukunft mit einer günstigen Vermietungssituation. Die zusätzlichen Neubauwohnungen der vergangenen Jahre haben zudem die Attraktivität der Genossenschaft erhöht. Ein nach wie vor angespannter Wohnungsmarkt sowie der Wunsch vieler Mieter nach energetischer Aufwertung ihres Hauses versetzt uns in die Lage, Sanierungsmaßnahmen durch Mietanpassungen angemessen zu refinanzieren. Darüber hinaus verdeutlicht der neu für Göttingen erstellte Mietspiegel, dass die Wohnungen der Genossenschaft überwiegend dem preiswerteren Segment zuzurechnen sind. Die Vorteile der Genossenschaft liegen in einem breit gefächerten Angebot, welches Wohnungen – in Abhängigkeit der individuellen finanziellen Möglichkeiten – mit verschiedenster Ausstattung und in unterschiedlichen Wohnlagen bietet. Eine kontinuierliche Modernisierung des Bestandes, vor allem in energetischer Hinsicht, trägt dazu bei, einer veränderten Nachfrage gerecht zu werden.

Die aktuelle Zinsentwicklung an den Geld- und Kapitalmärkten unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Durch diese Beobachtung und die Quantifizierung möglicher Auswirkungen erachten wir das Zinsänderungsrisiko für gut beherrschbar. Steigende Tilgungsanteile und das unterschiedliche Auslaufen von Zinsbindungsfristen tragen bei aufgenommenen Darlehen zur Risikoreduzierung bei. Zudem profitiert die Genossenschaft verstärkt von ihrer Spareinrichtung. Als Finanzierungsinstrument bietet sie besonders in Zeiten steigender Zinsen Zinsvorteile gegenüber einer Finanzierung durch institutionelle Kreditgeber.

Der als Liquiditätsreserve gehaltene Wertpapierbestand wird ebenfalls einer laufenden Überwachung unterzogen, um Ausfallrisiken jederzeit quantifizieren und ggf. Maßnahmen zur Verlustbegrenzung ergreifen zu können. Bei den im Depot befindlichen Wertpapieren handelt es sich um auf EURO lautende festverzinsliche Industrieanleihen in- und ausländischer Emittenten, die zu 100 % zurückgezahlt werden. Aufgrund einer breit gefächerten Depotstruktur hinsichtlich Adresse, Branche und Laufzeit erwarten wir keinen dauerhaften Wertberichtigungsbedarf. Zur Deckung eines kurzfristigen Liquiditätsbedarfs besteht eine ausreichende Kontokorrentlinie. Für die Aufnahme von Darlehen zur Unternehmens- oder Objektfinanzierung steht der Genossenschaft ausreichend Grundbesitz zur Verfügung, der im Bedarfsfall als Kreditsicherheit beleihbar ist.

Zur Wahrung der Compliance, der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und interner Richtlinien durch das Unternehmen bzw. seine Mitarbeiter/-innen, bedient sich die Genossenschaft mehrerer Mittel. Durch den Einsatz externer Fachkräfte in unterschiedlichsten Bereichen soll den aus der Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften entstehenden Folgen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus werden in der Genossenschaft wichtige Themenfelder wie Geldwäsche, Datenschutz, Auslagerungen oder Compliance durch fachkundige Mitarbeiter/-innen betreut. Für den wichtigen Bereich der unternehmenseigenen IT-Systeme wurden umfangreiche Dokumentationen gefertigt, um die Sicherheit, Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der EDV zu verbessern. Ein Notfallkonzept zur Weiterführung der Geschäftstätigkeit bei Eintritt unvorhergesehener Ereignisse existiert und wird regelmäßig auf seine Wirksamkeit hin überprüft und im Bedarfsfall fortgeschrieben. Arbeitsanweisungen, Stellenbeschreibungen und Vollmachtregelungen ergänzen den Bereich der Compliance-Anforderungen. Ergänzend erfolgt durch ein Fachunternehmen die regelmäßige Überprüfung eines angemessenen Versicherungsschutzes zwecks weiterer Minimierung operationeller Risiken.

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

4. Prognosebericht

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2023 werden sich deutlich schwieriger gestalten. Eine hohe Inflation, Zinssteigerungen sowie die Umsetzung neuer gesetzlicher Vorgaben werden das Geschäftsergebnis maßgeblich beeinflussen. Wir erwarten dennoch einen, unter den gegebenen Umständen, zufriedenstellenden Jahresüberschuss.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor hoch, was sich in der Entwicklung der Mitgliederzahlen und der Menge der wohnungssuchenden Mitglieder widerspiegelt. Wir erwarten deshalb im kommenden und auch in den Folgejahren eine nahezu vollständige Vermietung unseres Wohnungsbestandes bei unverändert günstigen Rahmenbedingungen. Die Stadt Göttingen mit ihren aktuell rd. 135.000 Einwohnern wird auch in Zukunft von ihrer Stellung als Oberzentrum profitieren. Als wichtiger Arbeitsstandort bleibt Göttingen Ziel arbeitssuchender Personen aus dem Umland. Weitere entscheidende Faktoren für den Göttinger Wohnungsmarkt sind die Universität und die Einrichtungen und Firmen im universitären Umfeld. Ein attraktiver Hochschulstandort wird auch in den nächsten Jahren für einen konstant hohen Zuzug von Studenten und Wissenschaftlern aus dem In- und Ausland sorgen.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit wird zukünftig noch intensiver geführt werden. Durch eine zunehmende gesellschaftliche Diskussion sind neben ökologischen Themen in den vergangenen Jahren vermehrt auch ökonomische und soziale Themen in den Fokus geraten. Eine nachhaltige Entwicklung definiert sich als Prozess, der sowohl Umweltgesichtspunkte als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Keine dieser Dimensionen darf auf Kosten einer anderen maximiert werden. Unternehmerische Entscheidungen in der Wohnungswirtschaft müssen sich daher im Spannungsfeld von sozialen und ökologischen Ansprüchen an den Wohnungsbau und betriebswirtschaftlicher Rentabilität bewegen.

Im Vordergrund unseres genossenschaftlichen Handelns und unserer Aktivitäten steht seit Jahren die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Unsere Eigentümerstruktur und die genossenschaftliche Rechtsform ermöglichen uns hierbei ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Eigenverantwortlichkeit. Wir sind ausschließlich regional am Standort Göttingen aktiv, handeln langfristig orientiert und haben die Förderung unserer Mitglieder zum Ziel, womit die soziale Komponente der Nachhaltigkeit bereits in unserer Unternehmenspolitik verankert ist.

Durch die Erstellung einer CO_2-Bilanz im Geschäftsjahr 2022 haben wir die Grundlagen für einen unternehmensbezogenen Klimapfad erarbeitet. Auf dieser Basis können nun weitere Planungsschritte mit der Zielsetzung einer CO_2-Neutralität bis zum Jahr 2045 erfolgen. In einem ersten Schritt ist es uns nun möglich, Emissionstreiber im Objektbestand zu identifizieren und diese Erkenntnisse zur Grundlage einer mittelfristigen strategischen Planung zu machen. Aber auch diese Planung wird sich im Spannungsfeld der drei Nachhaltigkeitsaspekte bewegen.

Ökologisch notwendige Sanierungen dürfen nicht ein Ausmaß annehmen, dass die betriebswirtschaftliche Rentabilität dieser Maßnahmen nicht mehr gegeben ist. Anpassungen der Nutzungsgebühren können die Wirtschaftlichkeit eines Projektes herbeiführen, jedoch muss bedacht werden, ob mit dieser Anpassung der Nutzungsgebühren die soziale Komponente, die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, noch gegeben ist.

Um dem Kostenanstieg bei Materialien, Bauleistungen und allgemeinen Verwaltungskosten Rechnung zu tragen sowie um die durch neue gesetzliche Regelungen entstehenden Mehrbelastungen teilweise aufzufangen, wird die Genossenschaft im Jahr 2023 für rd. 3.900 Vertragsverhältnisse die Nutzungsgebühren um mindestens 0,16 € je m²/Monat erhöhen. Die Erhöhung soll wenn möglich im Wege einer einvernehmlichen Anpassung gem. § 557 BGB erfolgen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird nach vorsichtiger Einschätzung ein Jahresüberschuss von 3,3 Mio. € erwartet. Dieser Überschuss setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus nachstehend aufgeführten wesentlichen Kenngrößen zusammen:

	Ist 2022	Plan 2023
Umsatzerlöse	31.741	32.470
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-15.342	-17.195
Personalaufwand	-4.370	-4.462
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.679	-4.942
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.349	-1.210
Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Wertpapiere	-2.353	-1.539
Jahresüberschuss	4.038	3.315

(Angaben in Tsd. €)

Die erwarteten Umsatzerlöse werden sich gemäß Wirtschaftsplanung voraussichtlich auf rd. 32,5 Mio. € erhöhen. Berücksichtigt wurden dabei auch rd. 85 Tsd. € aus der Vermietung des Neubaus in der Godehardstraße ab Oktober 2022 sowie rd. 250 Tsd. € aus einer allgemeinen Anpassung der Nutzungsgebühren um 0,16 € je m² Wohnfläche ab 01.06.2023. Aus Mietanpassungen nach erfolgter Sanierung bzw. nach Nutzerwechsel erwarten wir weitere Mehrerlöse in Höhe von ca. 150 Tsd. €.

Für Neubautätigkeit und Sanierung/Instandhaltung des Wohnungsbestandes sind Investitionen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 16,0 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen rd. 0,9 Mio. € auf die Neubautätigkeit, überwiegend Planungskosten für einen Neubau in der Hambergstraße in Rosdorf sowie für die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes.
In der Jahresplanung wurden für Sanierung und Instandhaltung rd. 15,1 Mio. € veranschlagt, davon rd. 10,0 Mio. € aufwandswirksam. Auf lfd. Instandhaltung und Ausgaben in Zusammenhang mit einem Mieterwechsel entfallen rd. 5,6 Mio. €. Weitere 9,5 Mio. € sind geplanten Einzelmaßnahmen zuzuordnen, wobei allein für die energetische Sanierung der Häuser ‚Beyerstraße 28–30' und ‚Goßlerstraße 32–34' nach aktueller Schätzung rd. 5,9 Mio. € veranschlagt werden. Zudem sind Ausgaben für haustechnische Anlagen in Höhe von rd. 2,0 Mio. € vorgesehen. Diese Position beinhaltet auch notwendige Aufwendungen zur Erfüllung der sich aus der EnSimiMaV ergebenden Verpflichtungen. Für die lfd. Bewirtschaftung des Gebäudebestandes erwarten wir im Jahr 2023 Betriebskosten in Höhe von rd. 7,2 Mio. €.

An Personalkosten wurden im Rahmen der Jahresplanung rd. 4,5 Mio. € veranschlagt. Berücksichtigt wurden dabei ein im Jahresdurchschnitt erhöhter Personalbestand sowie die Anpassung von Tarifgehältern im Einzelfall. Hinsichtlich der Dotierung der Pensionsrückstellungen erwarten wir eine Zuführung in Vorjahreshöhe.

Die weiterhin hohe Investitionstätigkeit der Genossenschaft bewirkt einen weiteren Anstieg der planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Für das Jahr 2023 werden infolgedessen Abschreibungen in Höhe von rd. 4,9 Mio. € erwartet.

Der Planansatz für den Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sieht Ausgaben von rd. 1,2 Mio. € vor. Berücksichtigt wurden eine allgemeine Kostensteigerung von durchschnittlich 5 % sowie eine Kostenreduzierung durch das Entfallen von Sonderfaktoren des Jahres 2022 in Höhe von rd. 200 Tsd. €.

Der Spareinlagenbestand wird sich unseren Erwartungen zufolge nicht wesentlich erhöhen. Der mittlerweile an den Geld- und Kapitalmärkten eingetretene Zinsanstieg beeinflusste logischerweise auch die Zinsentwicklung in der Spareinrichtung. Bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft mehrfach die Konditionen für ihre Sparprodukte angepasst. Für das Jahr 2023 gehen wir von einem weiteren leichten Zinsanstieg aus, weshalb bei den Sparzinsen Mehraufwendungen in Höhe von rd. 700 Tsd. € erwartet werden. Beim Wertpapierbestand gehen wir, aufgrund der deutlichen Buchwertkorrekturen im Jahr 2022, trotz eines leichten Zinsanstiegs nicht von weiteren Abschreibungen im nennenswerten Umfang aus.

Viele wirtschaftliche Entwicklungen im Jahr 2022 waren geprägt durch den Angriffskrieg auf die Ukraine. Energieverknappung und ein infolgedessen starker Anstieg der Inflation sowie ein Anstieg der Kreditzinsen haben die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft beeinflusst. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Geschäftstätigkeit sowie die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich.

Abschließend danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr persönliches Engagement und für die stets sehr gute Arbeit, die geleistet wurde. Dem Aufsichtsrat danken wir für die jederzeit angenehme und konstruktive Zusammenarbeit. Bedanken möchten wir uns auch bei allen Mitgliedern, die, soweit es die Situation zuließ, in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben.

Göttingen, 05.04.2023

Der Vorstand

Przibilla Scherrer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

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

der
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen
Oesterleystraße 4
37083 Göttingen

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		53.130,00	29.541,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	201.079.109,67		194.694.786,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.588.327,56		9.666.790,56
3. Grundstücke ohne Bauten	562.644,95		562.644,95
4. technische Anlagen und Maschinen	22.717,00		26.042,00
5. andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.695,00		543.124,00
6. Anlagen im Bau	5.404.374,58		6.756.749,00
7. Bauvorbereitungskosten	124.182,09		126.218,41
8. geleistete Anzahlungen	0,00	217.244.050,85	21.392,59
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. andere Finanzanlagen	1.340,00	1.340,00	1.340,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	7.226.605,66		7.415.998,85
2. andere Vorräte	183.276,64	7.409.882,30	199.490,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.836,66		46.540,53
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	950.205,94	1.008.042,60	673.321,22
III. Wertpapiere		16.171.818,30	21.686.319,45
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.194.765,39		20.043.390,93
2. Bausparguthaben	0,00	11.194.765,39	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	7.559,01		9.397,54
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.960,90	35.519,91	20.595,25
D. Aktive latente Steuern		0,00	0,00
E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0,00
Bilanzsumme		**253.118.549,35**	**262.523.682,97**

(Angaben in €)

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der verbleibenden Mitglieder		28.735.031,19		28.708.176,41
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		608.916,72		432.233,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		444.456,83	29.788.404,74	116.578,96
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	(4.399,87)			(6.601,66)
II. Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage		20.525.000,00		20.025.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(500.000,00)			(500.000,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen:	(0,00)			(0,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		7.922.359,98		7.922.359,98
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(0,00)			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)			(0,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen:	(0,00)			(0,00)
3. andere Ergebnisrücklagen		54.691.898,41	83.139.258,39	51.502.893,16
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	(3.192.905,25)			(5.460.492,82)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	(0,00)			(0,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen:	(3.900,00)			(2.070,00)
III. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr			0,00	0,00
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		4.038.039,94		4.509.286,89
2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		3.900,00		2.070,00
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-500.000,00	3.541.939,94	-500.000,00
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		9.854.187,00		10.138.727,00
2. Steuerrückstellungen		38.120,71		0,00
3. sonstige Rückstellungen		1.501.694,27	11.394.001,98	1.678.352,67
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		30.173.100,26		31.259.529,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		374.457,33		899.945,47
3. Spareinlagen		83.362.735,44		94.648.130,09
4. erhaltene Anzahlungen		7.900.107,91		6.938.530,32
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		16.912,65		18.273,35
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.427.280,44		3.196.886,80
7. sonstige Verbindlichkeiten		533.821,31	124.788.415,34	528.317,78
davon aus Steuern:	(78.948,26)			(69.294,11)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(8.349,97)			(8.913,34)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			466.528,96	498.390,90
E. Passive latente Steuern			0,00	0,00
Bilanzsumme			**253.118.549,35**	**262.523.682,97**

(Angaben in €)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.615.218,74		30.124.182,44
b) aus Betreuungstätigkeit	111.230,03		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.383,11	31.740.831,88	8.313,94
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-189.393,19	535.157,45
3. andere aktivierte Eigenleistungen		286.518,96	308.274,51
4. sonstige betriebliche Erträge		992.110,27	540.336,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.336.854,56		14.422.633,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.297,32	15.342.151,88	38.934,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.072.695,43		2.927.871,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.297.029,27	4.369.724,70	2.569.106,06
davon für Altersversorgung: (687.333,70)			*(1.981.475,76)*
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.679.036,00		4.272.947,13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Genossenschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	4.679.036,00	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.349.135,61	1.147.542,91
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	51,29		51,60
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	366.221,05	366.272,34	417.224,03
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.479.903,15		190.966,52
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	873.537,35	2.353.440,50	872.891,94
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		68.937,36	25.493,45
15. Ergebnis nach Steuern		**5.033.914,21**	**5.465.153,26**
16. sonstige Steuern		995.874,27	955.866,37
17. Jahresüberschuss		**4.038.039,94**	**4.509.286,89**
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		3.900,00	2.070,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-500.000,00	-500.000,00
Bilanzgewinn		**3.541.939,94**	**4.011.356,89**

(Angaben in €)

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorgaben der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde, dem § 275 Abs. 2 HGB entsprechend, nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das gesamte Sachanlagevermögen ist grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei umfassender Sanierung eines Gebäudes wird, für die Abschreibung nachträglicher Herstellungskosten sowie ggf. vorhandener Restbuchwerte, eine neue Nutzungsdauer unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Modernisierungsgrades ermittelt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Sachwert-Richtlinie vom 05.09.2012 (SW-RL). Garagen sowie Geschäfts- und andere Bauten werden über einen Zeitraum von bis zu 33 Jahren abgeschrieben. Für Grünanlagen, Stellplätze sowie andere befestigte Flächen wird eine Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei allen übrigen Gegenständen des Sachanlagevermögens erfolgt die Abschreibung in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen, d. h. über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren. Die Aufwendungen für bewegliche, selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu einem Betrag von 1.000,-- € netto werden im Jahr der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend gemacht.

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten, unter Anwendung des modifizierten Teilwertverfahrens, ermittelt. Grundlage für die Berechnung zum 31.12.2022 waren die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,5 % sowie eine Rentendynamik von 1,00 % angesetzt. Als Rechnungszins wurde zum 31.12.2022 – gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB – der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Der Bilanzposten ‚sonstige Rückstellungen' beinhaltet Rückstellungen für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Deren Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre – gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank – abgezinst. Die Abzinsung der Rückstellung für Jubiläumsverbindlichkeiten erfolgte mit dem durchschnittlichen Zins einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,44 % (Vorjahr 1,35 %) zum 31.12.2022.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Der Zuwachs bei den ‚Grundstücken mit Wohnbauten' beträgt – vor Abschreibung – saldiert rd. 10,7 Mio. €. Diese Summe beinhaltet die restlichen Arbeiten für den Neubau ‚Nikolausberger Weg 140–150' und die Gestaltung der Außenanlagen, den Neubau ‚Godehardstraße 14–16' sowie die aktivierungspflichtigen Investitionen der Sanierungstätigkeit bei Bestandsgebäuden und nachträgliche Herstellungskosten früherer Baumaßnahmen.

Schwerpunkte waren hier Maßnahmen für die Gebäudesanierung im ‚Stegemühlenweg 78', Dachbodendämmungsarbeiten in der ‚Goßlerstr. 62A–70A' sowie in der ‚Lichtenbergstr. 6' und der Austausch von Heiztechnik in den Gebäuden ‚Stumpfe Eiche 8–10' . Die Investitionssumme betrug für diese Maßnahmen ca. 440 Tsd. €.

In der Position ‚Anlagen im Bau' sind Zugänge in einer Größenordnung von rd. 5,1 Mio. € enthalten. Davon entfallen auf die Sanierungsmaßnahmen ‚Stegemühlenweg 72–76' 2,2 Mio. € und auf den ‚Nonnenstieg 95' 2,9 Mio. €.

In der Position ‚Bauvorbereitungskosten' sind Planungskosten in Höhe von 65 Tsd. € für Projekte enthalten, die im Jahr 2023 und im Jahr 2024 begonnen werden.

Zugänge und Abgänge der Position ‚andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung' betreffen überwiegend den Austausch von Wirtschaftsgütern aus dem Bereich der EDV, um die Datensicherheit zu optimieren. Außerdem wurden der Fuhrpark für den Regiebetrieb erweitert und neue Maschinen für unsere Regiehandwerker angeschafft.

In der Position ‚unfertige Leistungen' sind 7.226.605,66 € (Vorjahr 7.415.998,85 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	2022 Gesamt €	davon: >1 Jahr €	2021 Gesamt €	davon: >1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	57.836,66	14.703,70	46.540,53	7.982,15
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	950.205,94	0,00	673.321,22	0,00
Gesamtbetrag	**1.008.042,60**	**14.703,70**	**719.861,75**	**7.982,15**

Die Bilanzposition ‚sonstige Vermögensgegenstände' beinhaltet Beträge in Höhe von 567.725,36 € (Vorjahr 346.626,33 €), die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Darin berücksichtigt sind u.a. die Zinsabgrenzung auf den Wertpapierbestand in Höhe von 201.609,34 € sowie die Ansprüche gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten in Höhe von 360.545,67 €.

Darüber hinaus beinhaltet die Bilanzposition Steuererstattungsansprüche in Höhe von 10.597,95 € (Vorjahr 15.611,27 €).

Bei dem zum 31.12.2022 ausgewiesenen Wertpapierbestand in Höhe von 16.171.818,30 € (Vorjahr 21.686.319,45 €) handelt es sich ausschließlich um festverzinsliche Industrieanleihen in- und ausländischer Emittenten. Neuanlagen sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

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

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschrei-bungen	31.12.2022
		des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	**206.149,92**	**37.076,54**	**-17.094,96**	**0,00**	**0,00**	**226.131,50**
Grundstücke mit Wohnbauten	274.952.822,97	4.096.385,75	-88.881,23	6.538.959,33	0,00	285.499.286,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.602.969,52	276.993,11	-93.273,06	0,00	0,00	15.786.689,57
Grundstücke ohne Bauten	3.174.803,41	0,00	0,00	0,00	0,00	3.174.803,41
technische Anlagen und Maschinen	87.925,78	419,00	-7.176,90	0,00	0,00	81.167,88
andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.061.271,14	65.579,86	-78.705,84	0,00	0,00	2.048.145,16
Anlagen im Bau	6.756.749,00	5.165.192,32	0,00	-6.517.566,74	0,00	5.404.374,58
Bauvorbereitungskosten	126.218,41	65.051,26	-67.087,58	0,00	0,00	124.182,09
geleistete Anzahlungen	21.392,59	0,00	0,00	-21.392,59	0,00	0,00
Sachanlagen	**302.784.152,82**	**9.669.621,30**	**-335.124,61**	**0,00**	**0,00**	**312.118.649,51**
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
Finanzanlagen	**1.340,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.340,00**
Anlagevermögen	**302.991.642,74**	**9.706.697,84**	**-352.219,57**	**0,00**	**0,00**	**312.346.121,01**

Abschreibungen						Buchwert	
kumuliert zum 01.01.2022	des Geschäfts-jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit: Zugängen/ Zuschrei-bungen	Abgängen	Um-buchungen	kumuliert zum 31.12.2022	am 31.12.2022	am 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€	€
176.608,92	**13.487,54**	**0,00**	**-17.094,96**	**0,00**	**173.001,50**	**53.130,00**	**29.541,00**
80.258.036,91	4.162.296,74	0,00	-156,50	0,00	84.420.177,15	201.079.109,67	194.694.786,06
5.936.178,96	355.456,11	0,00	-93.273,06	0,00	6.198.362,01	9.588.327,56	9.666.790,56
2.612.158,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.612.158,46	562.644,95	562.644,95
61.883,78	3.744,00	0,00	-7.176,90	0,00	58.450,88	22.717,00	26.042,00
1.518.147,14	144.051,61	0,00	-76.748,59	0,00	1.585.450,16	462.695,00	543.124,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.404.374,58	6.756.749,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.182,09	126.218,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.392,59
90.386.405,25	**4.665.548,46**	**0,00**	**-177.355,05**	**0,00**	**94.874.598,66**	**217.244.050,85**	**212.397.747,57**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.340,00**	**1.340,00**
90.563.014,17	**4.679.036,00**	**0,00**	**-194.450,01**	**0,00**	**95.047.600,16**	**217.298.520,85**	**212.428.628,57**

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand 01.01.2022	Vermögens-verrechnung gem. § 246 HGB	Zuführung	Aufzinsung	Verbrauch	Auflösung	Vermögens-verrechnung gem. § 246 HGB	Bestand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	**10.138.727,00**	**0,00**	**628.688,66**	**178.523,00**	**-383.571,47**	**-708.180,19**	**0,00**	**9.854.187,00**
Steuerrückstellungen	**0,00**	**0,00**	**38.140,71**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**38.140,71**
Rückstellungen für:								
Prüfungskosten	64.204,00	0,00	62.200,00	0,00	-60.495,56	-1.508,44	0,00	64.400,00
Jahresabschlusskosten und Veröffentlichung	78.400,00	0,00	57.500,00	0,00	-76.444,88	-1.955,12	0,00	57.500,00
Urlaubsansprüche/ Arbeitszeitguthaben	148.154,88	0,00	105.556,50	10,04	-126.559,36	-19.260,16	0,00	107.901,90
Altersteilzeit	0,00	0,00	26.943,60	-157,80	0,00	0,00	0,00	26.785,80
Jubiläumszahlungen	22.800,00	0,00	1.980,11	330,51	-3.660,20	-1.569,42	0,00	19.881,00
unterlassene Instandhaltung	614.280,15	0,00	559.645,72	0,00	-549.555,45	64.224,70	0,00	560.145,72
Baukosten	312.054,80	0,00	176.902,30	0,00	-312.054,80	0,00	0,00	176.902,30
Kosten der Hausbewirtschaftung	215.565,11	0,00	235.027,40	0,00	-212.351,64	-3.213,47	0,00	235.027,40
sonstige Verwaltungskosten	222.893,73	0,00	83.991,11	469,19	-51.196,92	-3.006,96	0,00	253.150,15
sonstige Rückstellungen	**1.678.352,67**	**0,00**	**1.309.746,74**	**651,94**	**-1.392.318,81**	**-94.738,27**	**0,00**	**1.501.694,27**

Der gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrte Betrag, der sich aus dem Unterschied der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) und einer Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ergibt, beträgt zum Bilanzstichtag 475.760 € (Vorjahr 748.417 €).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit	Jahr	Verbindlichkeiten insgesamt	davon: Restlaufzeit		
			bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	30.173.100,26	5.144.360,09	10.608.004,34	14.420.735,83
	(2021)	(31.259.529,50)	(2.814.774,69)	(11.154.866,04)	(17.289.888,77)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	374.457,33	222.706,18	151.751,15	0,00
	(2021)	(899.945,47)	(249.682,94)	(469.133,02)	(181.129,51)
erhaltene Anzahlungen	2022	7.900.107,91	7.900.107,91	0,00	0,00
	(2021)	(6.938.530,32)	(6.938.530,32)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	16.912,65	16.912,65	0,00	0,00
	(2021)	(18.273,35)	(18.273,35)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2022	2.427.280,44	2.033.160,75	394.119,69	0,00
	(2021)	(3.196.886,80)	(3.031.473,75)	(165.413,05)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	2022	533.821,31	480.804,17	53.017,14	0,00
	(2021)	(528.317,78)	(476.017,42)	(52.300,36)	(0,00)
Gesamt	**2022**	**41.425.679,90**	**15.798.051,75**	**11.206.892,32**	**14.420.735,83**
	(2021)	**(42.841.483,22)**	**(13.528.752,47)**	**(11.841.712,47)**	**(17.471.018,28)**

In den Verbindlichkeiten finden sich Beträge in Höhe von 70.657,40 € (Vorjahr = 159.911,33 €), die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Es handelt sich dabei überwiegend um Verbindlichkeiten gegenüber Energie- bzw. Wasserversorgern aus der Abrechnung von Verbrauchskosten.

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

	Jahr	Gesamt	vereinbarte Kündigungsfrist/-sperrfrist von 3 Monaten	von mehr als 3 Monaten
		€	€	€
	2022	83.362.735,44	50.592.868,69	32.769.866,75
	(2021)	(94.648.130,09)	(45.214.876,42)	(49.433.253,67)
davon:				
gekündigte Beträge	2022	10.638.083,18		
	(2021)	(15.254.553,06)		

Für folgende Verbindlichkeiten wurden Sicherheiten gestellt:

Art der Verbindlichkeit	Jahr	Verbindlichkeiten insgesamt	davon gesichert:	gesichert durch: Grundschulden	Hypotheken
		€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	30.173.100,26	30.173.100,26	29.119.076,73	1.054.023,53
			davon verbrieft:	4.163.216,10	0,00
	(2021)	(31.259.529,50)	(31.259.529,50)	(30.153.830,15)	(1.105.699,35)
			davon verbrieft:	(4.829.308,05)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	374.457,33	374.457,33	374.457,33	0,00
			davon verbrieft:	374.457,33	0,00
	(2021)	(899.945,47)	(591.267,77)	(591.267,77)	(0,00)
			davon verbrieft:	(591.267,77)	(0,00)

Die Position ‚Passive Rechnungsabgrenzungsposten' beinhaltet Zuschussmittel des Landes Niedersachsen in Höhe von 347.800,00 €, die planmäßig über eine Restlaufzeit von 20 Jahren aufgelöst werden. Von der Stadt Göttingen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungsbelegungsrechten geleistete Zahlungen in Höhe von 49.952,50 € werden anteilig über einen Zeitraum von 7 Jahren aufgelöst.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die ‚Umsatzerlöse' setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 €	2021 €
a) aus der Hausbewirtschaftung	**31.615.218,74**	**30.124.182,44**
davon:		
Mieterlöse	24.167.794,99	23.074.269,98
abgerechnete/einbehaltene Betriebskosten	7.436.172,56	7.041.548,14
sonstige Erlöse	11.251,19	8.364,32
b) aus Betreuungstätigkeit	**111.230,03**	**0,00**
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**14.383,11**	**8.313,94**
Gesamt	**31.740.831,88**	**30.132.496,38**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 1.608 Tsd. €. Zu diesem Anstieg trugen die erstmals ganzjährige Vermietung mit rd. 828 Tsd. € für den ‚Nikolausberger Weg 140–150' und für den Neubau ‚Godehardstraße 14–16' mit 26 Tsd € bei. Mehrerlöse von rd. 131 Tsd. € sind auf Anpassungen der Nutzungsgebühren nach Wohnungseinzelmodernisierung oder Gebäudesanierung zurückzuführen. Um rd. 62 Tsd. € sind die Nutzungsgebühren bei Mieterwechsel an die festgelegten Mietobergrenzen angepasst worden. Die restlichen Mehrerlöse resultieren überwiegend aus einem Anstieg der abgerechneten Betriebskosten i. H. v. 394 Tsd. €.

Aufgrund eines Straßenendausbaus in einem Baugebiet der Genossenschaft wurden 111 Tsd. € aus Betreuungstätigkeit vereinnahmt.

Die Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (-189.393,19 €) ist auf einen geringeren Ansatz der umlagefähigen Betriebskosten im Geschäftsjahr zurückzuführen.

In der Position ‚andere aktivierte Eigenleistungen' finden sich Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 286.518,96 € (Vorjahr 287.163,49 €). Aktivierbare Leistungen für den Regiebetrieb fielen im Geschäftsjahr nicht an (Vorjahr 21.111,02 €).

Die ‚sonstigen betrieblichen Erträge' enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 826.404,99 € (Vorjahr 221.385,39 €). Davon entfallen auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen 708.180,19 € (Vorjahr 172.784,01 €). Rückzahlungs- und Zuschreibungsgewinne aus Wertpapieranlagen beliefen sich im Berichtsjahr auf 4.750,00 € (Vorjahr 58.931,43 €). Aus der Regulierung von Versicherungsschäden erhielt die Genossenschaft 43.719,26 € (Vorjahr 68.625,96 €) erstattet. An aperiodischen Erträgen – überwiegend aus Versicherungsleistungen – wurden 37.111,59 € vereinnahmt (Vorjahr 41.664,97 €). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung weitere Erlöse in Höhe von 50.303,54 € erzielt (Vorjahr 128.567,81 €).

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

	2022 €	2021 €
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**15.336.854,56**	**14.422.633,35**
davon:		
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	9.036.322,00	7.969.459,25
Betriebskosten	6.271.959,12	6.379.511,83
sonstige Hausbewirtschaftungskosten	28.573,44	73.662,27
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	**5.297,32**	**38.934,05**
Gesamt	**15.342.151,88**	**14.461.567,40**

Die ‚Aufwendungen für Hausbewirtschaftung' sind gegenüber dem Vorjahr um 914,2 Tsd. € gestiegen. Unter anderem sind verschobene Maßnahmen aus dem Vorjahr für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes (1.066,9 Tsd. €) im laufenden Geschäftsjahr 2022 nachgeholt worden. Die lfd. Betriebskosten (-107,6 Tsd. €) sind leicht gesunken, was aus Minderverbräuchen resultiert.

Die in den ‚Personalaufwendungen' auszuweisenden Aufwendungen für Pensions- und Jubiläumsverpflichtungen enthalten, soweit sie die Zuführung zu den jeweiligen Rückstellungspositionen betreffen, keinen unter den ‚Zinsen und ähnliche Aufwendungen' auszuweisenden Zinsanteil. Der geminderte ‚Personalaufwand' (-1.127,3 Tsd. €) erklärt sich so, dass im Wesentlichen Auflösungen von Pensionsrückstellungen zur Minderung der ‚Aufwendungen für Altersversorgung' (-1.294,1 Tsd. €) führten.

Aufgrund der Neubautätigkeit der Genossenschaft erhöhten sich die ‚Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen' auf 4.679,0 Tsd. € (Vorjahr 4.272,9 Tsd. €).

Im Berichtsjahr fielen ‚Sonstige betriebliche Aufwendungen' in Höhe von 1.349.135,61 € (Vorjahr 1.147.542,91 €) an. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mehr Kosten für die Sicherheit und Erweiterung der EDV in Höhe von 130.795,81 € (Vorjahr 117.444,64 €) aufgebracht werden mussten. Ebenfalls stiegen die Kosten für die Unterbringung der Mieter/-innen bei Modernisierungsarbeiten. Aufgrund von Ruhestand und Fachkräftemangel war es erforderlich, einen Mehraufwand von 30 Tsd. € in die Personalrekrutierung zu investieren. Für Bankguthaben fielen Verwahrentgelte im Geschäftsjahr in Höhe von 16,6 Tsd. € an.

Von den insgesamt 366.221,05 € der Position ‚sonstige Zinsen und zinsähnliche Erträge' (Vorjahr 417.224,03 €) resultieren 363.882,07 € (Vorjahr 414.519,26 €) aus der Anlage liquider Mittel in Wertpapieren.

Die ‚Zinsen und ähnliche Aufwendungen' enthalten Beträge aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von 179.332,74 € (Vorjahr 159.299,24 €). Für Spareinlagen wurden im Geschäftsjahr 381.704,20 € (Vorjahr 337.533,30 €) aufgewendet, für Darlehen waren Zinsen in Höhe von 312.343,26 € fällig (Vorjahr 375.795,44 €).

Der Posten ‚Steuern vom Einkommen und Ertrag' berücksichtigt Rückstellungen für das Geschäftsjahr in notwendiger Höhe. Die Position ‚sonstige Steuern' beinhaltet nahezu ausschließlich Grundsteuerzahlungen für das Immobilienvermögen.

D. Sonstige Angaben

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

Haftungsverhältnisse aus Garantiezusagen:	
Einlagensicherungsfonds des GdW	538.435,63 €

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

Haftungsverhältnisse aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen:

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

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

Zum Geschäftsjahresende hatten 31 Beschäftige von der Entgeltumwandlung Gebrauch gemacht. Der monatliche Beitrag, den die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen zu entrichten hat, beläuft sich Stand Dezember 2022 monatlich auf insgesamt 3.596,32 €. Ein nennenswerter Anstieg der Beitragsverpflichtungen ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

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

	Geschäftsjahr				
	2023	2024	2025	2026	2027
Bereich	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
laufende oder in Planung befindliche Bauvorhaben	2.152,3				
Hausbewirtschaftung	1.089,4	306,2	251,8	107,0	80,4
sonst. betriebliche Aufwendungen	97,1	10,0			

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

Die Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer zeigt folgende Aufstellung:

	Beschäftigte	
	Vollzeit	Teilzeit
Kfm. Mitarbeiter (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	22	3
Techn. Mitarbeiter (einschl. 1 hauptamtl. Vorstandsmitglied)	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungskräfte	21	6
Gesamt	**53**	**10**

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Die Mitgliederentwicklung stellt sich wie folgt dar:

		Anzahl der Mitglieder
Bestand	31.12.2021	15.061
Zugang		904
Abgang		362
Bestand	**31.12.2022**	**15.603**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 26.854,78 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 15.603.000,00 €.

Die Haftsummen haben sich damit im Geschäftsjahr um 542.000,00 € vermehrt.

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

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

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:
(Vorsitzender) Rüdiger Otto (bis 20.06.2022) ..... Jurist
(Vorsitzender) Dr. Martin Bruse (ab 21.06.2022) ..... Physiker
(stellv. Vorsitzende) Bendine Röwer-Schulte .... Diplom-Kauffrau
Petra Thiemann ..... Sparkassenkauffrau
Dr. Dagmar Schlapeit-Beck (ab 20.06.2022) ..... Sozialwissenschaftlerin
Katja Töpfer ..... Grafikerin
Anneke Brand ..... Sparkassen-Fachwirtin
Peter Wenzel ..... Diplom-Finanzwirt

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

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

Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Das Geschäftsjahr 2022 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von:	4.038.039,94 €
zzgl. Entnahmen 2022 aus der Rücklage für soziale Zwecke:	3.900,00 €
abzgl. Vorwegzuweisung in die ‚gesetzliche Rücklage':	-500.000,00 €
ergibt einen Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 von:	**3.541.939,94 €**
zzgl. unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr:	0,00 €
	3.541.939,94 €

Nach Maßgabe der Satzung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das auf den Pflichtanteil entfallende dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von 14.873.186,13 € zum 01.01.2022 sowie Ausschüttung einer Dividende von 1,6 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben aller weiteren Anteile in Höhe von 13.802.990,28 € zum 01.01.2022 mit einem

Ausschüttungsbetrag von insgesamt:	815.775,32 €
Zuweisung in die freie Rücklage:	2.726.164,62 €
	3.541.939,94 €

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

Göttingen, 29. März 2023

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

Der Vorstand

Przibilla Scherrer

Bericht des Aufsichtsrats

In der letzten ordentlichen Vertreterversammlung am 20.06.2022 fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die Vertreterversammlung hat Frau Bendine Röwer-Schulte und Herrn Dr. Martin Bruse im Amt bestätigt. Frau Dr. Dagmar Schlapeit-Beck wurde als neues Mitglied gewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Rüdiger Otto, der erstmals 1997 von der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt wurde. Davor hatte er sich als Vertreter für die Genossenschaft engagiert. Als Jurist und Mediator führte er als Sprecher des Bau- und Wohnungsausschusses viele Schlichtungsgespräche mit Mietern. Seit 2012 leitete er als Vorsitzender den Aufsichtsrat. Er hat sich immer mit einem „genossenschaftlichen Blick" der Themen des Gremiums angenommen. Ihm lag das Wohl unserer Genossenschaft sehr am Herzen. 25 Jahre setzte er sich engagiert mit seinem juristischen Fachwissen im Aufsichtsrat für die Belange unserer Genossenschaft ein. Wir wünschen ihm alles Gute für seinen weiteren Lebensweg.

Im Rahmen der Nachfolgeregelung für das Vorstandsmitglied Herrn Michael Przibilla, der im Frühjahr 2024 in seinen wohlverdienten Ruhestand geht, war die Aufgabe des Aufsichtsrats, eine geeignete Person zu finden, die zusammen mit Herrn Carlo Scherrer die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft mitgestaltet. Frau Nora Michaelis überzeugte den Aufsichtsrat und wird ab dem 01.07.2023 neues Vorstandsmitglied. Wir freuen uns, dass wir mit Frau Nora Michaelis eine kompetente Diplom-Betriebswirtin (FH) mit Erfahrungen in der Unternehmensberatung und im Bankenbereich gewinnen konnten.

Die zentrale Aufgabe des Aufsichtsrats besteht darin, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, aber auch zu fördern und zu beraten. In einer sich dramatisch verändernden Versorgungslage zu Energie und den auch für die Wohnungswirtschaft prägenden Einflüssen des Klimawandels mit den sich daraus in den kommenden Jahren ergebenden Herausforderungen ist ein enger Diskurs zwischen diesen beiden Gremien notwendig. In einer Informationsveranstaltung für die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft wurde zu aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft wie u. a. Gasversorgung und CO_2-Umlage oder Nachhaltigkeit informiert und diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Über die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage der Wohnungsgenossenschaft und -wirtschaft berichtete der Vorstand zeitnah und umfassend. Weiter lagen dem Aufsichtsrat Berichte zur Innenrevision, zum Risikomanagement sowie zur Geschäftsentwicklung vor, die im Aufsichtsrat diskutiert und bewertet wurden. Weiter wird der Aufsichtsrat quartalsweise u. a. über den Wirtschafts- und Finanzplan als auch über den Stand des Investitions- und Instandhaltungsplanes schriftlich informiert.

Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung sowie für das Unternehmen wichtige Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert. Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den Plänen wurden dem Aufsichtsrat im Einzelnen aufgezeigt, erläutert und im Aufsichtsrat behandelt. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab. Den Beschlussvorschlägen des Vorstands hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt. Die Aufsichtsratsvorsitzenden standen darüber hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und informierten sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Um seine Aufgaben effizient wahrzunehmen, hat der Aufsichtsrat zwei Ausschüsse, den Wohnungs- und Bauausschuss, sowie den Prüfungsausschuss eingerichtet. Sie bereiten Beschlüsse und Themen vor, die im Plenum des Aufsichtsrats zu behandeln sind.

Der Wohnungs- und Bauausschuss, dem Frau Anneke Brand, Frau Katja Töpfer, Herr Dr. Martin Bruse (bis Juni 2022) bzw. Frau Dr. Dagmar Schlapeit-Beck (seit Juni 2022) angehören, befasste sich detailliert mit einzelnen Bau- und Sanierungs-

projekten. Der Vorstand informiert den Bauausschuss regelmäßig über technische Begebenheiten, gesetzliche Anforderungen, die Kommunikation mit den Mietern und Entwicklungen im Baugewerbe. Es fanden Ortsbegehungen in Begleitung des Vorstands mit umfangreichen technischen Erläuterungen statt. Darunter waren das inzwischen abgeschlossene Neubauprojekt ‚Godehardstraße' sowie die Sanierungsprojekte ‚Süd 3a+b im Stegemühlenweg', ‚Nonnenstieg 95', ‚Nord 6b – Beyerstraße und Goßlerstraße'. Eine Rundfahrt mit Besichtigung der laufenden Projekte fand zur Einführung des neuen Aufsichtsratsmitglieds Frau Dr. Schlapeit-Beck im Sommer 2022 statt. Der Ausschuss befasst sich zudem ausführlich mit der Budgetverteilung zu den Jahresplanungen für 2023 in den Bereichen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung. Die Teilnahme an Infoveranstaltungen für die Mieter wurde von einzelnen Ausschussmitgliedern zusätzlich wahrgenommen.

Der Prüfungsausschuss mit den Aufsichtsratsmitgliedern Petra Thiemann, Peter Wenzel und Bendine Röwer-Schulte hat sich u. a. intensiv mit den vierteljährlichen Berichten des Vorstands befasst. Die Wirtschafts- und Finanzpläne und deren Abweichungen zum Ist-Wert standen dabei im Mittelpunkt. Weiterhin hat der Prüfungsausschuss die Kosten, die Ausschreibung und Anwendung der Vergaberichtlinien sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Neubaus ‚Godehardstraße' geprüft. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Sanierungsprojekte ‚Nonnenstieg 95' und ‚Stegemühlenweg 72–76' wurden im Prüfungsausschuss besprochen.

Am 22.08.2022 führte der Prüfungsausschuss eine unangekündigte Kassenprüfung durch. Dabei kam es zu keinen Beanstandungen.

Die Prüfer des vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, haben den Jahresabschluss, den Risikobericht und den Lagebericht für die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für das Geschäftsjahr 2022 geprüft. Für den Aufsichtsrat ergaben sich nach dessen eigenen Prüfungen des Jahresabschlusses, des Lage- und Risikoberichts sowie des Berichtes des Vorstands unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages für das Geschäftsjahr 2022 keine Einwendungen. Es wurden alle wichtigen Geschäftsvorfälle sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen und satzungsrelevanten Vorgaben entsprechend dargestellt. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem erfüllt die gegebenen Anforderungen. Vom Prüfungsergebnis nahm der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis. Der uneingeschränkte Prüfungsvermerk wurde durch den prüfenden Verband erteilt.
Für den gesamten Aufsichtsrat möchte ich dem Vorstand für die zielgerichtete und einvernehmliche Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr danken.

Ein weiterer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Vertreterinnen und Vertretern sowie den Haussprecherinnen und Haussprechern der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen für ihren tatkräftigen Einsatz und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Göttingen, im Mai 2023

Für den Aufsichtsrat
Martin Bruse, Vorsitzender

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen, Göttingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hannover, 19.04.2023

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

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

seit 1891

WG wohnen+sparen

WG wohnen+sparen
Wohnungsgenossenschaft eG Göttingen