



Gemeinnützige  
Wohnstätten eG  
Wolfenbüttel



amk 12

# Geschäftsbericht 2010

gut und sicher  
wohnen



Genossenschaften. ja!





Organe der Genossenschaft .....	4
Bericht des Aufsichtsrates .....	5
Geschäftsbericht .....	6
Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft	16
Jahresabschluss .....	19
Verwendung des Jahresüberschusses .....	30

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

Christoph Kowolik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat	Hannover
Rosemarie Taranczewski Kauffrau	Wolfenbüttel

### Aufsichtsrat

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Wolfgang Zwanzig Technischer Betriebswirt - stellv. Vorsitzender -	Ohrum
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Ltd. Vermessungsdirektor	Wolfenbüttel
Dierk Maschow Groß- u. Außenhandelskaufmann	Wolfenbüttel
Siegfried Kassel Diplom-Verwaltungswirt	Wolfenbüttel



*Christoph Kowolik  
Vorstandsvorsitzender*



*Uwe Bee  
Vorstand*



*Rosemarie Taranczewski  
Vorstand*

Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen und regeln die Aufgaben, die der Aufsichtsrat zu erfüllen hat.

In internen und gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die dem Aufsichtsrat nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben eingehend behandelt. Der Aufsichtsrat wurde dabei vom Vorstand über die laufenden Geschäfte und die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft unterrichtet und hat die satzungs- und gesetzmäßig notwendigen Beschlüsse gefasst. Es wurden im Jahr 2010 sechs Sitzungen, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand, durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat bei seinen fünf Sitzungen die erforderlichen Buch-, Beleg- und Kassenprüfungen vorgenommen. Der Bauausschuss beriet in zwei Sitzungen über Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ordentliche Mitgliederversammlung genehmigte am 28. Juni 2010 den Jahresabschluss für das Jahr 2009 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 17. August bis 3. September 2010 (mit Unterbrechungen) erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009. Die ohne

Einschränkung erteilte Prüfungsbescheinigung gem. § 59 des Genossenschaftsgesetzes wurde im Bundesanzeiger veröffentlicht. In der Mitgliederversammlung wird das Prüfungsergebnis bekannt gegeben.

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 geprüft und in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand behandelt worden. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Jahresabschlusses bestätigt der Aufsichtsrat und empfiehlt der Mitgliederversammlung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen die Feststellung der Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes an und empfiehlt die Feststellung und Verteilung des Bilanzgewinnes.

Die Herren Peter Seiler und Friedhelm Sliwka scheidern turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist gemäß den satzungsgemäßen Bestimmungen zulässig.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Mitgliedern für die gute Zusammenarbeit und tatkräftige Unterstützung.

Wolfenbüttel, den 05.05.2011



Vorsitzender des Aufsichtsrates  
(Peter Seiler)

### I. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, wurde am 23. November 1895 gegründet. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wolfenbüttel erfolgte am 10. Januar 1896 unter der Registernummer 208. Die zurzeit maßgebliche Satzung der Genossenschaft vom 30. Juni 2008 wurde am 4. September 2008 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig eingetragen.

Geschäftszweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Hierzu kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten und bewirtschaften sowie alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

### II. Darstellung des Geschäftsverlaufes

#### 1. Konjunkturelle Entwicklung

##### *Rasanter Aufschwung nach der Krise*

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit + 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war 2009 um - 4,7 Prozent eingebrochen.

Verbraucherpreise: moderater Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen.

Nahezu im gesamten Verlauf des Jahres 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt.



Roland Bremer  
Handlungsbevollmächtigter



Katrin Neurath  
Assistenz



Martina Piezonka  
Empfang

## Konjunkturprognosen:

### *Konjunktur: deutliche Erholung*

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage rechnete im November 2010 für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,7 Prozent. Die konjunkturelle Belebung wird sich auch im Jahr 2011 fortsetzen, allerdings nicht mehr mit dem bisherigen Tempo; die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte sich auf 2,2 Prozent belaufen. Die Bundesregierung ging in ihrer Herbstprojektion von einem Wachstum von 3,4 Prozent in 2010 und 1,8 Prozent in 2011 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2010 ein Wachstum von 3,7 Prozent, für 2011 von 2,2 Prozent. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2010 von 3,6 Prozent und in 2011 von 2,3 Prozent aus.

## Arbeitsmarkt

### *Arbeitslosigkeit geht zurück*

Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung.

Der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, und die Arbeitslosigkeit ist gesunken.

Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im

Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

## Immobilienwirtschaft

### *Immobilienwirtschaft – große Bedeutung für den Standort Deutschland*

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 410 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 18,8 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

### *Wohnungswirtschaft ist verlässlicher Partner*

Die Verbandsunternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf eine angemessene Eigenkapitalquote, weshalb sie von der Finanzkrise kaum tangiert wurden. Insolvenz ist für sie ein Fremdwort. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell, dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Erfolge wie Misserfolge stellen sich langfristig ein. Deshalb treffen unsere Mitgliedsunternehmen Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Sie sind nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit interessiert. Die wirtschaftlichen Rahmendaten deuten auf eine deutliche Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland hin.



Sabrina Hansen  
Vermietung



Lars Jander  
Vermietung

## Bauwirtschaft

*Prognose: Belegung im Wohnungsbau*

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau gehen die Landesbausparkassen für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus.

Für 2011 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um 12 Prozent auf 215.000 Genehmigungen.

## Bauland

*Baulandpreise: erneut gesunken*

In 2009 sind die Baulandpreise in Deutschland erneut gesunken, im Bundesdurchschnitt mussten 127 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden – nach 130 Euro im Jahr 2008. Ausschlaggebend für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten durchschnittlich 149 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 5,1 Prozent. In Ostdeutschland (ohne Berlin) stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit 2006 bei 47 Euro.

## 2. Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftete in Wolfenbüttel

	Geschäfts-jahr	Vorjahr
Häuser	226	224
Wohnungen	1.349	1.334
Garagen Carports	255	255
Einstellplätze	80	68
Gewerbeeinheiten	2	2
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1



Jens Hörnicke  
Buchhaltung



Marion Siol  
Mitglieder



Ricarda Pilz  
Auszubildende

### 3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel erhöhte sich von 118 im Vorjahr auf 128 in 2010. Nach heutiger Einschätzung muss weiterhin mit einer hohen Fluktuation gerechnet werden. Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	8	7
2-Zimmerwohnung	41	30
3-Zimmerwohnung	68	64
4-Zimmerwohnung	11	16
5-Zimmerwohnung	0	1

Um die Bruttoleerstandsquote von 9,21 % zu senken, wurden im Jahr 2010 erhebliche Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand vorgenommen. Eine Anschlussvermietung ist wünschenswert, aber nicht immer gegeben. Teilweise trägt der letzte Bauabschnitt des SonnenQuartiers zur Steigerung der Leerstandsquote mit bei, genauso wie die Erlösschmälerungen bei der Umlagenabrechnung. Hier kommt jeweils zum Tragen, dass bei Bezugsfertigkeit nicht alle Wohnungen sofort vermietet waren. Außerdem zeigt sich, dass es immer schwieriger wird, Wohnungen im 2.OG und 3.OG oder höher zu vermieten. Dies belastet die Vermietungsquote zusätzlich sehr.

Nach Abzug der zu sanierenden Wohnungen betrug die Netto-Leerstandsquote per 31.12.2010 4,29 Prozent. Dagegen konnten die Forderungsausfälle und die Räumungsklagen in 2010 konstant gehalten werden.

Die Fluktuationsrate erhöhte sich gemessen am Gesamtwohnungsbestand, auf 9,49 Prozent (Vorjahr 8,85 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 128 Nutzerwechseln 27 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 8,97 Prozent (Vorjahr 6,97 %). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 10,54 Jahren (Vorjahr 11,31 Jahre). Auch in 2010 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder allein 15 Wohnungen (Vorjahr 18) frei geworden. Dies ist eine Quote von 11,72 Prozent (Vorjahr 15,25 Prozent) an der Gesamtzahl der Wohnungswechsel. Diese Tendenzen werden uns auch in den nächsten Jahren erheblich fordern, da – wie in allen Genossenschaften – die Altersstruktur einen sehr hohen Anteil an Mitgliedern über 61 Jahre aufweist, in der Genossenschaft sind 41,28 % der Mitglieder über 61 Jahre.

Gemäß der heute nicht mehr zeitgemäßen Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen des Niedersächsischen Sozialministeriums verfügte die Stadt Wolfenbüttel durch bestehende Belegungsrechte über 7 Zweizimmerwohnungen. Dieses ergibt eine Belegungsquote von rund 5,47 Prozent (Vorjahr rund 4,24 Prozent). Am 31.12.2010 waren noch 105 Wohnungen mit Belegungsrechten belegt.

### Hausverwaltung

Die seit 2004 verwalteten 18 Wohneinheiten im Gärtnerwinkel 13, 15 und 17 sind zum 01.07.2010 reibungslos in das Tochterunternehmen GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH übergegangen.



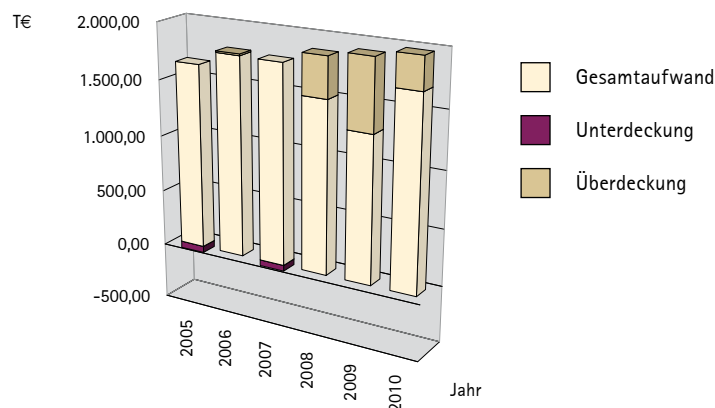
Christina Brandes  
GeWo mbH



Njomza Mulaku  
GeWo mbH

## 4. Investitionen

### Entwicklung der Instandhaltungskosten



#### a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 419 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 1.695 T€. Der Gesamtaufwand der laufenden Instandhaltung betrug 750 T€ (Vorjahr 445 T€).

Im Geschäftsjahr 2010 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (88.120 m<sup>2</sup>), wobei der Neubau Grauhofstraße 21 und der Erwerb Adersheimer Str. 40 nur anteilig berücksichtigt wurden, betragen die Aufwendungen 19,24 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 15,00 €/m<sup>2</sup>). Das sind 34,77 % der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen.

Um Wohnungen in jedem Segment anbieten zu können, müssen auch höherwertige Wohnungen mit aufwendigen, technischen Know-how angeboten werden. Die Nachfrage nach solchen Objekten steigt immer mehr an ebenso ist die Nachfrage nach einem gehobenen Standard gestiegen. Gleichzeitig ist dem demographischen Wandel geschuldet, dass vermehrt barrierearme Wohnungen (schwollenlos, ebenerdige Dusche etc.) vorgehalten werden müssen.

Um die Angebotsbreite unserer Wohnungen weiterhin zu gewährleisten, werden wir diese nach wie vor entsprechend modernisieren und sie mit neuester Technik und Ausstattung versehen.

#### b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 0,0 T€ (Vorjahr 1,9 T€) Investitionen getätigt.

#### c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungserweiterungen, Fassaden, Balkone und Briefkästen Investitionen in Höhe von 1.050,8 T€ ausgeführt.

Für den Ankauf eines drei Familienhauses Adersheimer Straße sowie für den Erwerb eines unbebauten Grundstückes „Vor dem Vorwerke“ wurden Investitionen in Höhe von 230,0 T€ vorgenommen.

Ebenfalls wurden für die Fertigstellung des Sonnen-Quartiers Investitionen in Höhe von 151,9 T€ durchgeführt.

#### d) Finanzanlagen

Für die Gründung der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH am 03.03.2010 wurde eine Beteiligung in Höhe von 100,0 T€ eingegangen sowie ein Darlehen in Höhe von 51,0 T€ vergeben. Am 14.03.2010 wurde die GeWo ins Handelsregister eingetragen.

Die Gesamtinvestitionen betragen 1.646,7 T€ (Vorjahr 4.681,2 T€).

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 63,0 T€ (Vorjahr 66,3 T€) und waren im Wesentlichen geprägt durch die Anschaffung eines Firmen-Fahrzeuges und der EDV-Hardware.

## 5. Mitglieder

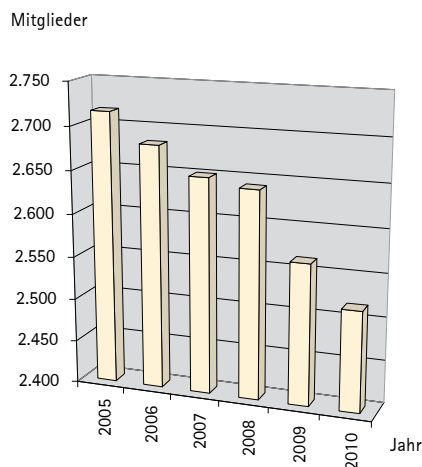
In 2010 mussten wir wiederum eine Verringerung der Mitgliedszahlen verzeichnen, was auch an der Vielzahl von Sterbefällen und Kündigung von Mitgliedern lag. Heute beenden die meisten Mitglieder mit dem Nutzungsverhältnis auch die Mitgliedschaft. Sie sind nicht mehr gewillt, weiterhin Genossenschaftsmitglied zu bleiben, obwohl die derzeitige Dividende in Höhe von 4 Prozent sich auf dem Markt kaum erzielen lässt. Deshalb ist es weiterhin wichtig, die verbleibenden Mitglieder stärker an die Genossenschaft zu binden. Auch das ist eine weitere Herausforderung, der sich der Vorstand bereits angenommen hat.

Trotz der rückläufigen Mitgliederzahlen konnte wiederum erfreulicherweise bei der Anteilsentwicklung ein Zugang von 476 Anteilen auf 10.053 positiv verzeichnet werden, dabei sind diese Anteile nicht nur von Wohnungsnutzern eingezahlt worden, sondern auch von Mitgliedern, die die gute Dividende schätzen.

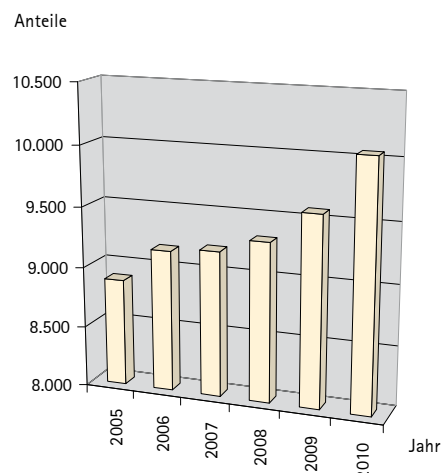
Zum 31. Dezember 2010 waren 2.517 Pflichtanteile und 7.536 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 3,99 Anteile (Vorjahr 3,74 Anteile) gehalten.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

### Mitgliederentwicklung



### Entwicklung der Anteile



hat sich 2010 um rund 77,1 T€ (Vorjahr rund + 34,7 T€) auf 1.527.748,97 € erhöht.

Damit wurde unsere Eigenkapitalbasis weiterhin gestärkt. Wir möchten wiederum unsere Mitglieder dazu motivieren, weitere Geschäftsanteile zu zeichnen. Die von der Genossenschaft ausgeschüttete Dividende ist bei dem heutigen Zinsniveau als sehr positiv anzusehen, zumal bei Vorliegen der Voraussetzungen noch zusätzlich eine Wohnungsbauprämie in Anspruch genommen werden kann. Eine weitere Vorsorge wäre es, auf die Auszahlung der Dividende zu verzichten und diese dann den Geschäftsanteilen zuzuschreiben oder seinen Kindern bzw. Enkelkindern bereits durch Erwerb von Genossenschaftsanteilen den Weg zu einer eigenen Wohnung zu ebnet.

Mitglieder	2007	2008	2009	2010
<b>Bestand am 01.01.</b>	<b>2.682</b>	<b>2.650</b>	<b>2.641</b>	<b>2.564</b>
Tod	41	26	46	45
Übertragung	16	6	4	11
Kündigung	122	107	153	119
Ausschluss	14	11	8	7
<b>Summe der Abgänge</b>	<b>193</b>	<b>150</b>	<b>211</b>	<b>182</b>
<b>Summe der Zugänge</b>	<b>161</b>	<b>141</b>	<b>134</b>	<b>135</b>
<b>Veränderung</b>	<b>-32</b>	<b>-9</b>	<b>-77</b>	<b>-47</b>
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>2.650</b>	<b>2.641</b>	<b>2.564</b>	<b>2.517</b>

### 6. Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung vom 28. Juni 2010 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2009 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurden erneut die Herren Dieter Kertscher und Siegfried Kassel gewählt.

In 2011 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat die Herren Peter Seiler und Friedhelm Sliwka aus. Die Wiederwahl ist möglich.

### 7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 28. Juni 2010 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2009 erteilt.

### 8. Verwaltung

Außer den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2010 in der Genossenschaft folgende Mitarbeiter tätig:

- 8 kaufmännische Angestellte  
davon 1 Auszubildende
- 1 technischer Angestellter
- 6 Handwerker
- 2 Raumpflegerinnen und
- 3 Hausmeister/innen



*Karin Bankert  
Hausmeisterin*



*Jürgen Büssing  
Hausmeister*



*Sabine Tronke  
Hausmeisterin*

III. Vermögenssituation	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					<b>TEUR</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,9	0,0	2,9	0,0	-1,0
Sachanlagen	30.638,4	92,4	30.163,7	90,9	474,7
Finanzanlagen	151,0	0,5	0,0	0,0	151,0
unfertige Leistungen und Vorräte	1.810,8	5,5	1.716,0	5,2	94,8
flüssige Mittel	387,1	1,1	1.135,2	3,4	-748,1
sonstige kurzfristige Aktiva	178,2	0,5	151,3	0,5	26,9
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>33.167,4</b>	<b>100,0</b>	<b>33.169,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,7</b>

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					<b>TEUR</b>
Eigenkapital	11.379,0	34,3	11.246,6	33,9	132,4
Dauerschulden	18.104,3	54,6	18.417,7	55,5	-313,4
langfristige Rückstellungen	1.024,5	3,1	946,0	2,9	78,5
sonstige kurzfristige Passiva	2.659,6	8,0	2.558,8	7,7	100,8
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>33.167,4</b>	<b>100,0</b>	<b>33.169,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1,7</b>

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (33,9 Prozent) auf 34,3 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (90,9 Prozent) auf 92,4 Prozent durch Fertigstellung des letzten Bauabschnittes SonnenQuartier sowie Ankauf eines Drei-Familienhauses und eines Grundstückes gestiegen.

### IV. Finanzsituation

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	115,0	412,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	995,5	889,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	78,4	193,4
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.189,7	1.494,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	6,3	0,8
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	8,6	0,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-122,5	16,3
Zunahme sonstiger Passiva	94,6	61,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.176,7	1.573,0
planmäßige Tilgungen	-783,4	-647,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	396,3	925,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.495,7	-4.749,5
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	18,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen des Finanzanlagevermögens	-151,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.628,7	-4.749,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	470,0	3.250,0
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-600,0
Einzahlungsüberschuss aus Geschäftsguthaben	73,8	45,1
Auszahlungen für Dividenden	-56,4	-55,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	487,4	2.639,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-748,0	-1.185,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.135,2	2.320,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>387,2</b>	<b>1.135,2</b>

Wie die vorstehende Entwicklung zeigt, ist die Abnahme des Finanzmittelbestandes gegenüber dem Vorjahr durch Mittelabflüsse aus laufender Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit entstanden.

## V. Ertragssituation

Die Ertragssituation wird ausgehend von der Gewinn- und Verlustrechnung nach Leistungsbereichen gegliedert dargestellt:

	2010		2009		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.109	95,6	5.962	97,9	147
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	3	0,0	5	0,1	-2
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6	0,1	0,0	0,0	6
Andere aktivierte Eigenleistungen	117	1,8	45	0,7	72
Bestandsveränderungen	88	1,4	13	0,2	75
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.323</b>	<b>98,9</b>	<b>6.025</b>	<b>98,9</b>	<b>298</b>
Sonstige betriebliche Erträge	69	1,1	66	1,1	3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>6.392</b>	<b>100</b>	<b>6.091</b>	<b>100</b>	<b>301</b>
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.951	46,2	2.497	41,0	454
Personalaufwand	908	14,2	891	14,6	17
Abschreibungen	995	15,5	889	14,6	106
Sonstige betriebliche Aufwendungen	384	6,0	336	5,5	48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	750	11,7	728	12,0	22
Sonstige Steuern	183	2,9	147	2,4	36
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>6.171</b>	<b>96,5</b>	<b>5.488</b>	<b>90,1</b>	<b>683</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>221</b>	<b>3,5</b>	<b>603</b>	<b>9,9</b>	<b>-382</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-30</b>	<b>-0,5</b>	<b>22</b>	<b>0,4</b>	<b>-52</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-76</b>	<b>-1,2</b>	<b>-213</b>	<b>-3,5</b>	<b>137</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>115</b>	<b>1,8</b>	<b>412</b>	<b>6,8</b>	<b>-297</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0	0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>115</b>	<b>1,8</b>	<b>412</b>	<b>6,8</b>	<b>-297</b>

## Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Nach wie vor steht die Bestandspflege der Grundstücke bei der Genossenschaft an erster Stelle.

Die Gremien der Genossenschaft haben sich entschieden, die verschiedenen Möglichkeiten der Bebaubarkeit des zur Arrondierung unseres Grundbesitzes erworbenen Grundstückes „Vor dem Vorwerke“ zu überprüfen.

Durch die Gründung des Tochterunternehmens GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH ist die Genossenschaft nun in der Lage, Dienstleistungen rund

um die Immobilie anzubieten. Diese werden bereits von einigen Eigentümern genutzt, so dass dieser Geschäftszweig weiter ausgebaut werden kann.

Die Genossenschaft hat ferner damit begonnen, die vorbereitenden Arbeiten für die gesetzlich vorgeschriebene Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasserkanäle durchzuführen.

Im Einzelnen sind für Investitionen und Instandhaltungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

Investitionen 2011	
Erstellung von Haustürsprechanlagen einschließlich Türöffner	7.000,00 €
Briefkastenanlagen	20.000,00 €
Fassadenmodernisierung Wichernstraße	320.000,00 €
Neubau „Mühlenviertel“	100.000,00 €
Grundrissänderungen / -erweiterungen	200.000,00 €
	<b>647.000,00 €</b>

Investitionen 2012	
Erstellung von Haustürsprechanlagen einschließlich Türöffner	7.000,00 €
Briefkastenanlagen	20.000,00 €
Fassadenmodernisierungen	350.000,00 €
Grundrissänderungen / -erweiterungen	200.000,00 €
Neubau „Mühlenviertel“	100.000,00 €
	<b>677.000,00 €</b>

### Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2011 von rd. 1.869 T€ und 2012 von rd. 1.945 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freierwerdenden Wohnungen sind für 2011 und 2012 insgesamt 1.150 T€ vorgesehen.

Wie auch in den Jahren zuvor werden weitere Kostenansätze für Treppenhausrenovierungen, Modernisierung von Bädern, Austausch erblindeter Isolierglasscheiben, Sanierung von Balkonen, Sanierung von Garagen, Dachsanierung, Sanierung von Schornsteinen sowie Überprüfung der Abwasserinstallation etc. vorgesehen.

Ein gewisses Risiko ist hierbei die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand. Obwohl vereinzelt bereits sanierte Wohnungen frei werden, ist weiterhin ein hohes Niveau im Modernisierungssegment erforderlich. Die Ansprüche der Mietglieder haben sich deutlich verändert. Einen großen Wert legen Interessenten zwischenzeitlich u.a. auf komfortable Badezimmer, Bewegungsfreiheit, barrierearmen Wohnraum und Sicherheit im Wohnumfeld. Aufgrund dieser Voraussetzungen werden wir nach wie vor auf hohem Niveau die Modernisierung betreiben. Nicht nur die Wohnungen, sondern auch die Treppenhäuser und Außenanlagen spielen eine große Rolle. Sie runden das Gesamtbild der Wohnanlage ab. Hierzu gehört auch die zeitgerechte Vermarktung unserer Objekte über einzelne Werbemaßnahmen sowie die Präsenz unserer Genossenschaft in den Medien und im Internet.

Wir danken unseren Mitgliedern für die aufgeschlossene Zusammenarbeit und dem Aufsichtsrat für sein Verständnis bei der Erfüllung unserer im allgemeinen Interesse liegenden Belange.

Wolfenbüttel, den 05.05.2010

Der Vorstand



Kowollik



Bee



Taranczewski

### Risikomanagement

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente sind nicht zu verzeichnen. Als Zinssicherungsgeschäft wurde seinerzeit ein Zinsswap abgeschlossen. Dieser dient für die Neubauvorhaben „SonnenQuartier“ Adersheimer Straße/ Grauhofstraße.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, da auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es werden im Rahmen der Vergleichsmieten und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2010 nur 0,31 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,27 Prozent der Mieterlöse.

97 Prozent der monatlichen Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns im Rahmen von Einzugsermächtigungen/ Daueraufträgen gutgebracht.



# Jahresabschluss

## zum 31. Dezember 2010

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

<b>AKTIVA</b>			
	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.880,00	2.863,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.299.389,98		28.326.592,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	90.130,67		110.116,72
3. Grundstücke ohne Bauten	133.688,95		18.696,46
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.166,67		104.756,67
5. Anlagen im Bau	0,00		1.603.528,31
		30.638.376,27	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	51.000,00		0,00
		151.000,00	
		30.791.256,27	30.166.553,33
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.744.055,41		1.656.243,36
2. Andere Vorräte	66.750,96		59.798,13
		1.810.806,37	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	56.488,02		46.400,28
2. Sonstige Vermögensgegenstände	103.514,90		94.248,35
		160.002,92	
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		387.150,51	1.135.158,87
		2.357.959,80	2.991.848,99
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
I. Geldbeschaffungskosten	7.200,00		0,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.022,08		10.665,29
		18.222,08	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>33.167.438,15</b>	<b>33.169.067,61</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

PASSIVA			
	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.813,76		95.530,03
2. der verbleibenden Mitglieder	1.527.748,97		1.450.639,89
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 226,00 (Vorjahr: € 0,00)	2.170,00	1.621.732,73	1.705,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 15.000,00 (Vorjahr: € 42.000,00)	2.108.000,00		2.093.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 300.000,00)	7.182.000,00	9.290.000,00	7.182.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	367.290,89		353.463,88
2. Jahresüberschuss	115.019,01		412.234,68
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-15.000,00	467.309,90	-342.000,00
		11.379.042,63	11.246.573,48
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellung für Pensionen	609.968,00		536.041,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	410.000,00		410.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	50.710,00		39.880,25
		1.070.678,00	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.698.899,58		17.974.550,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	463.389,20		503.635,71
3. Erhaltene Anzahlungen	1.935.542,04		1.906.386,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.540,27		10.341,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	532.417,48		493.836,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.292,24		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	23.505,74		22.029,60
		20.692.586,55	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		25.130,97	25.792,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>33.167.438,15</b>	<b>33.169.067,61</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.109.517,89		5.962.163,84
b) aus der Betreuungstätigkeit	2.592,00		5.184,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.945,72	6.118.055,61	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.812,05	13.262,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		117.484,47	44.663,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		71.269,53	66.600,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.950.991,35	-2.497.201,92
6. Rohergebnis		3.443.630,31	3.594.672,96
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-752.762,65		-707.351,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 11.934,76 (Vorjahr: € 40.880,12)	-155.496,26	-908.258,91	-183.775,53
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-995.453,70	-889.391,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-386.196,52	-548.839,73
		1.153.721,18	1.265.314,41
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 178,15 (Vorjahr: € 0,00)		1.377,53	21.761,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-781.396,56	-727.967,25
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		373.702,15	559.108,77
13. Außerordentliche Aufwendungen		-75.750,00	0,00
14. Sonstige Steuern		-182.933,14	-146.874,09
15. Jahresüberschuss		115.019,01	412.234,68
16. Gewinnvortrag		367.290,89	353.463,88
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklage	-15.000,00		-42.000,00
b) Andere Ergebnisrücklagen	0,00	-15.000,00	-300.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>467.309,90</b>	<b>423.698,56</b>

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

Bei der Gemeinnützigen Wohnstätten eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Jahr 2010 erstmals angewendet. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht.

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Bei Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die nach dem BilMoG abzutreten sind, wurde von der Nettomethode Gebrauch gemacht. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

### Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 121 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Nach Modernisierung wurden in 2010 die Nutzungsdauern für drei Verwaltungseinheiten um 6 bis 14 Jahre bis zum 31.12.2024 verlängert.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen anteilige Kosten des Regiebetriebs. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 15 bis 40 Jahren abgeschrieben.

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren, bewertet.

Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten bis 150 €) wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Selbstständige bewegliche Anlagegüter von 150,00 € bis 1.000,00 € wurden als Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG aktiviert und mit 20 Prozent abgeschrieben.

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

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen wurden pauschal mit 77.000,00 € wertberichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Abschreibungen auf andere Forderungen angemessen berücksichtigt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen. Unter den Geldbeschaffungskosten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

### Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

### Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25% zum 01.01.2010 bzw. von 5,15% zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden unverändert beibehalten (Art. 67 Abs. 3 EGHGB) und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Ausgewiesen werden die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§253 Abs. 2 Satz 1 HGB) und erstmalig zum 31.12.2010 passiviert.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgesetzt.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

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

### Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagespiegel dargestellt.

### Umlaufvermögen

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält zum 31.12.2010: 1.744.055,41 € (Vorjahr: 1.656.243,36 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Rückstellungen

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 nach BilMoG ergab sich ein Zuführungsbedarf von 75.750,00 €, der zulasten des a.o. Aufwandes in einer Summe erfasst wurde.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird gemäß Art. 67 Abs. 2 Satz 1 EGHGB fortgeführt. Sie betrifft die zu erwartenden Fremdkosten für die Dichtigkeitsprüfungen der Abwasserkanäle. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	29.090,00
Urlaubsrückstellung	11.800,00
Aufbewahrungskosten	4.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	5.320,00
	<b>50.710,00</b>

### Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitsspiegel.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

Unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von 57.964,83 € ausgewiesen.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	848.795,75	731.924,10
gegenüber anderen Kreditgebern	39.424,37	40.246,53
Erhaltene Anzahlungen	1.935.542,04	1.906.386,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.540,27	10.341,70
aus Lieferungen und Leistungen	517.500,45	473.946,63
Sonstige Verbindlichkeiten	16.468,71	22.029,60
	<b>3.372.271,59</b>	<b>3.184.874,93</b>

### Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
<b>Rücklagenspiegel</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Gesetzliche Rücklagen	2.093.000,00	15.000,00	0,00	2.108.000,00
Andere Ergebnismrücklagen:	7.182.000,00	0,00	0,00	7.182.000,00
	<b>9.275.000,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.290.000,00</b>

## Anhang

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010	Zugänge
	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
	46.373,24	0,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	45.659.290,67	1.203.620,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	571.215,20	0,00
Grundstücke ohne Bauten	18.696,46	114.992,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.454,81	62.988,10
Anlagen im Bau	1.603.528,31	114.131,77
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>48.138.185,45</b>	<b>1.495.732,64</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	100.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	51.000,00
	0,00	151.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>48.184.558,69</b>	<b>1.646.732,64</b>

### Verbindlichkeitenspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
Sonstige Verbindlichkeiten
<b>Gesamtbetrag</b>

Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	44.493,24	1.880,00	983,00
0,00	1.717.660,08	18.281.181,05	30.299.389,98	948.482,55
0,00	0,00	481.084,53	90.130,67	19.986,05
0,00	0,00	0,00	133.688,95	0,00
46.935,83	0,00	186.340,41	115.166,67	26.002,10
0,00	-1.717.660,08	0,00	0,00	0,00
46.935,83	0,00	18.948.605,99	30.638.376,27	994.470,70
0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	51.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	151.000,00	0,00
<b>46.935,83</b>	<b>0,00</b>	<b>18.993.099,23</b>	<b>30.791.256,27</b>	<b>995.453,70</b>

insgesamt 31.12.2010	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1- 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
17.698.899,58	848.795,75	2.966.388,12	13.883.715,71	17.698.899,58	Grund- pfandrecht
463.389,20	39.424,37	140.282,47	283.682,36	463.389,20	Grund- pfandrecht
1.935.542,04	1.935.542,04	0,00	0,00	0,00	
14.540,27	14.540,27	0,00	0,00	0,00	
532.417,48	517.500,45	14.917,03	0,00	0,00	
24.292,24	0,00	24.292,24	0,00	0,00	
23.505,74	16.468,71	7.037,03	0,00	0,00	
<b>20.692.586,55</b>	<b>3.372.271,59</b>	<b>3.152.916,89</b>	<b>14.167.398,07</b>	<b>18.162.288,78</b>	

### Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende periodenfremde bzw. außerordentliche Erträge:

Erträge aus	EUR
– früheren Jahren	520,73
– der Auflösung von Rückstellungen	115,32
– Ausbuchungen von Guthaben	1.200,00
– der Vereinnahmung von Geschäftsguthaben	10.146,10
– der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,84
	<b>11.982,99</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten folgende periodenfremde Aufwendungen:

	EUR
Abschreibungen/ Wertberichtigung auf Forderungen	15.218,33
Aufwendungen früherer Jahre	1.841,34
	<b>17.059,67</b>

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 31.766,00 aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

Das Außerordentliche Ergebnis besteht aus der Zuführung zu Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 von € 75.750,00 wegen der erstmaligen Anwendung der durch das BilMoG geänderten Bewertungsvorschriften.

### D. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen in der Bewertung zum 01.01.2010 im Vergleich zur Bilanz zum 31.12.2009 geführt:

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage.



Das Büroteam der Gemeinnützige Wohnstätten eG und der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH.

## E. Sonstige Angaben

### Finanzderivate

Zum Bilanzstichtag bestand ein Zinsswap über 4.650.000,00 € (gestaffelter Forward-Zinsswap über nominal 4.650.000,00 €). Der Zinsswap hat zum 31.12.2010 einen Barwert von – 287.856,71 €. Die Berechnung des Barwertes beruht auf der zum Jahresende gültigen Zinsstrukturkurve.

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. 30,7 T€ (Miet- und Leasingverträge).

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Es besteht eine 100%ige Beteiligung an der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, Wolfenbüttel.

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8 *)	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswart, etc.	6	5

\*) einschließlich einer kaufmännischen Auszubildenden

	Mitglieder
Anfang 2010	2.564
Zugang 2010	135
Abgang 2010	182
Ende 2010	2.517

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 77.109,08 erhöht.

### Name und Anschrift

#### des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

#### Mitglieder des Vorstandes

Christoph Kowollik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat	Hannover
Rosemarie Taranczewski Kauffrau	Wolfenbüttel

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Wolfgang Zwanzig Technischer Betriebswirt - stellv. Vorsitzender -	Ohrum
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Ltd. Vermessungsdirektor	Wolfenbüttel
Dierk Mascow Groß- u. Außenhandelskaufmann	Wolfenbüttel
Siegfried Kassel Diplom-Verwaltungswirt	Wolfenbüttel

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

## F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, nachdem vom

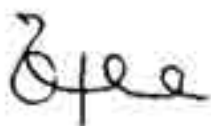
Jahresüberschuss von	115.019,01 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden,	- 15.000,00 €
zuzüglich des Gewinnvortrages von	367.290,89 €
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	467.309,90 €
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2010 von € 1.448.934,89.	*57.957,51 €
* Differenz aus Rundung € 0,11	
Gewinnvortrag	<hr/> <hr/>
	409.352,39 €

Wolfenbüttel, den 05.05.2010

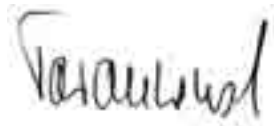
Der Vorstand



Kowolik



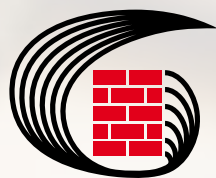
Bee



Taranczewski

## Übersicht über den Hausbesitz

Lage des Grundstücks	Häuser	Wohnungen	Garagen / Carports	Stellplätze
Ackerstraße 9, 10, 11	3	20	8	–
Adersheimer Straße 28, 30, 32, 34, 36, 38,40	7	54	51	26
Ahlumer Straße 58 A	1	1	2	–
Alte Dorfstraße 6/8, 7/9, 20 – 24, 26/28	9	44	5	3
Aueweg 38, 40, 42, 44	4	16	–	–
Am Brückenbach 1 – 11, 15 – 21, 23, 25 – 60	47	277	66	3
Blücherstraße 1, 14, 30	3	11	–	–
Dr.-Heinrich-Jasper-Straße 77/79, 98/100, 102/104	6	34	–	–
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 110/112, 114/116, 165/167, 169/171	8	76	5	–
Elbinger Straße 30, 32, 34, 36, 38	5	38	6	–
Frankfurter Straße 22 – 34	7	24	–	4
Grauhofstraße 21, 23, 25, 27	4	30	–	12
Grüssauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	6	38	–	–
Grünewaldstraße 8	1	4	–	–
Holbeinstraße 14, 16	2	12	6	–
Jahnstraße 33, 35, 37	3	17	9	–
Karl-von-Hörsten-Straße 12	1	6	–	–
Lindener Straße 14, 52/54	3	16	–	–
Ringstraße 4 – 7, 9/11, 13/15, 18 – 32, 34 – 57	48	294	36	7
Schützenstraße 4, 6, 27, 29, 31	5	30	–	–
Töpferstraße 12 a, 13 a, 13 b	3	18	6	5
Westring 1 – 31	37	183	46	15
Wichernstraße 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26	8	76	9	–
Zickerickstraße 5/6, 11 a, b, c	5	30	–	5
<b>Bestand</b>	<b>226</b>	<b>1.349</b>	<b>255</b>	<b>80</b>



**Gemeinnützige  
Wohnstätten eG**  
**Wolfenbüttel**

Adersheimer Straße 28 - 38304 Wolfenbüttel

Telefon 0 53 31 / 95 90-0  
Telefax 0 53 31 / 95 90-99

[info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de](mailto:info@wohnstaetten-wolfenbuettel.de)  
[www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de](http://www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de)