



Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel

Gemeinnützige
Wohnstätten eG
Wolfenbüttel



Geschäftsbericht 2009

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 Mascow Groß- u. Außenhandelskaufmann	Wolfenbüttel
Siegfried Kassel Diplom-Verwaltungswirt	Wolfenbüttel



Einweihung des Büros Adersheimer Straße 28

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 2009 sieben 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 30. Juni 2009 den Jahresabschluss für das Jahr 2008 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 24. August 2009 bis 11. September 2009 (mit Unterbrechungen) erfolgte vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum

31. Dezember 2008. Die ohne Einschränkung erteilte Prüfungsbescheinigung gem. § 59 des Genossenschaftsgesetzes wurde dem Amtsgericht vorgelegt. In der Mitgliederversammlung wird das Prüfungsergebnis bekannt gegeben.

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2009 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 Dieter Kertscher und Siegfried Kassel 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 06.05.2010



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

Konjunkturelle Entwicklung

Stärkste Rezession der Nachkriegszeit

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Mit - 5,0 Prozent war der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 Prozent, in 2007 um 2,5 Prozent und 2006 sogar um 3,2 Prozent gestiegen. Niedersachsen (minus 4,7 Prozent) und Bremen (minus 3,4 Prozent) haben das Jahr 2009 nur wenig glimpflicher überstanden als der Bundesdurchschnitt.

Verbraucherpreise: nur noch moderater Anstieg

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahresteuerrate wurde zuletzt für 1999 mit +0,6 Prozent ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit +2,6 Prozent relativ hoch gewesen.

Konjunkturprognosen:

Konjunktur: Erholung ja, Boom nein

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch angesichts des harten Winters dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge aus der Stagnation befreit. Die Industrie hatte zu Jahresbeginn das stärkste Auftragsplus seit zweieinhalb Jahren gemeldet. Gebremst hat dagegen die Baubranche, die unter den Witterungsbedingungen leidete. Das DIW rechnet für 2010 mit einem Wachstum von 1,5 Prozent. Die Bundesregierung erwartet ein Wachstum von 1,4 Prozent. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u.a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose für das Jahr 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 Prozent aus. Laut dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung ist für 2011 mit einem Wachstum von 1,6 Prozent zu rechnen.

Arbeitsmarkt

Arbeitslosigkeit steigt

Der Arbeitsmarkt war 2009 von der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik beeinflusst. Die Auswirkungen waren deutlich, blieben jedoch angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: +176.000 auf 2.320.000; Ost: minus 20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 Prozent nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,15 Millionen, dies entspricht einer Abnahme um 72.000 Personen oder 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Für 2010 und 2011 erwarten die Konjunkturforscher einen Anstieg der durchschnittlichen Arbeitslosenquote auf 8,5 Prozent.

Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft – hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trotz der Finanzkrise

Die Verbandsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte (Gewinnhebel), sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Bauwirtschaft

Umsätze sinken

Nach Auffassung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. werden die Bauumsätze in 2010 um 1,5 Prozent sinken. Dabei soll der Wirtschaftsbau um 12 Prozent sinken, der Wohnungsbau dagegen um 1 Prozent und der öffentliche Bau sogar um 8 Prozent steigen. Ähnlich äußert sich der Zentralverband des deutschen Baugewerbes, der einen Rückgang im Wirtschaftsbau (-8,3 Prozent), aber immerhin im Wohnungsbau (+0,5 Prozent) und im öffentlichen Bau (+6,8 Prozent) einen Zuwachs erwartet.

Prognose: Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gab es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. So gab es erstmals seit dem Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen. Wie das Statistische Bundesamt mitgeteilt hat, wurde 2009 in Deutschland der Bau von 178.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,9 Prozent oder 3.300 Wohnungen mehr als ein

Jahr zuvor. Von den genehmigten Wohnungen waren 154.100 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+4,0 Prozent gegenüber 2008). Dabei fiel der Zuwachs von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+5,4 Prozent) deutlich höher aus als die Zunahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+2,1 Prozent und +1,6 Prozent).

Vor allem im vierten Quartal 2009 zog das Geschäft deutlich an. Mit 49.097 Wohnungen lag das Plus bei 18 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2008. Großen Anteil am Zuwachs hatte die Zunahme der Neubauten im Geschosswohnungsbau (21,1 Prozent).

Für das Gesamtjahr 2010 erwarten die Landesbausparkassen ein Wachstum von 11 Prozent auf 195.000 Genehmigungen. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, läge aber immer noch 20 Prozent unter dem Niveau der Jahre 2005/2006.

Bauland

Leichter Rückgang der Baulandpreise

In 2008 sind die Baulandpreise in Deutschland erstmals seit 2001 wieder leicht um 1,5 Prozent gesunken, was auf den drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus zurückzuführen ist. Im Bundesdurchschnitt mussten 2008 130 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes bezahlt werden; 10 Jahre zuvor waren es nur 71 Euro gewesen. Verantwortlich für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2008 durchschnittlich 157 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2007 ein Minus von 3,6 Prozent. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren zwischen 45 und 50 Euro.

2. Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftete in Wolfenbüttel

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Häuser	224	218
Wohnungen	1.334	1.283
Garagen Carports	255	204
Einstellplätze	68	42
Gewerbeeinheiten	2	1
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1

3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel verminderte sich von 122 im Vorjahr auf 118 in 2009. Nach heutiger Einschätzung muss weiterhin mit einer hohen Fluktuation gerechnet werden. Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	7	8
2-Zimmerwohnung	30	36
3-Zimmerwohnung	64	60
4-Zimmerwohnung	16	17
5-Zimmerwohnung	1	0
6-Zimmerwohnung	0	1

Eine nahtlose Wiedervermietung ist bei Wohnungswechseln nicht immer möglich, so dass Leerstände von unbestimmbarer Dauer hingenommen werden müssen. Trotz hoher Aufwendungen in der Instandhaltung und Modernisierung musste eine Erhöhung des Leerstandes wiederum hingenommen werden. Die Brutto-Leerstandsquote betrug 8,26 Prozent. Allerdings ist der Leerstand eng mit dem Neubau des SonnenQuartiers verbunden, da bei der Erstvermietung nicht alle Wohnungen sofort übergeben werden konnten, die Sollmieten jedoch zu einer sofortigen Auswirkung auf die Erlösschmälerung geführt haben.

Die Entwicklung neuer Angebote, auch für kleinere Gruppen von Mitgliedern, wird uns in der nächsten Zeit ebenfalls beschäftigen.

Nach Abzug der zu sanierenden Wohnungen betrug die Netto-Leerstandsquote per 31.12.2009 5,24 Prozent. Hier handelt es sich um Wohnungen, die marktgerecht ausgestattet sind, jedoch nicht vermietet werden konnten bzw. erst nach längerer Zeit einen neuen Mieter finden. Überwiegend sind dies öffentlich geförderte Objekte, bei denen entsprechende Voraussetzungen für ein Nutzungsverhältnis vorliegen müssen. Wir gehen davon aus, dass in 2010 der Leerstand sich auf einem ähnlich hohen Niveau einpendeln wird. Dies ist bereits jetzt erkennbar.

Dagegen konnten die Forderungsausfälle und die daraus resultierenden Räumungsklagen in 2009 relativ konstant gehalten werden.

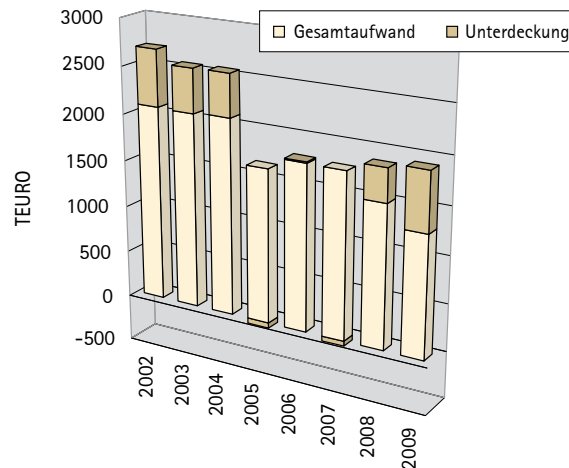
Die Fluktuationsrate verminderte sich gemessen am Gesamtwohnungsbestand, auf 8,85 Prozent (Vorjahr 9,51 Prozent). Insgesamt gab es bei 118 Nutzerwechseln 25 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 6,97 Prozent (Vorjahr 8,18 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 11,31 Jahren (Vorjahr 10,52 Jahre). Auch in 2009 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder allein 18 Wohnungen (Vorjahr 25) frei geworden. Dies ist eine Quote von 15,25 Prozent (Vorjahr 20,49 Prozent) an der Gesamtzahl der Wohnungswechsel. Diese Tendenzen werden uns auch in den nächsten Jahren fordern, da – wie in allen Genossenschaften – die Altersstruktur einen sehr hohen Anteil an Mitgliedern über 60 Jahre aufweist.

Gemäß der heute nicht mehr zeitgemäßen Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen des Niedersächsischen Sozialministeriums verfügte die Stadt Wolfenbüttel durch bestehende Belegungsrechte über 5 Zweizimmerwohnungen. Dieses ergibt eine Belegungsquote von rund 4,24 Prozent (Vorjahr rund 11,48 Prozent). Am 31.12.2009 waren noch 105 Wohnungen mit Belegungsrechten belegt.

Hausverwaltung

Seit 2004 verwaltet die Genossenschaft 18 Wohneinheiten im Gärtnerwinkel 13, 15 und 17. Die Betreuung umfasst ausschließlich die Vermietung und Bewirtschaftung der Objekte.

4. Investitionen



Entwicklung der Instandhaltungskosten

a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von 378 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 1.293 T€. Der Gesamtaufwand der laufenden Instandhaltung betrug 445 T€ (Vorjahr 475 T€).

Somit wurde in 2009 wieder ein annähernd ausgewogenes Ergebnis im Instandhaltungsbereich erzielt. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (86.228 m²), wobei das Neubauvorhaben „SonnenQuartier“ Adersheimer Straße nur anteilig berücksichtigt wurde, betragen die Aufwendungen 15,00 €/m² (Vorjahr 15,64 €/m²). Das sind 29,34 Prozent der durchschnittlichen Nutzungsg Gebühr. Für die gesetzlich vorgeschriebene Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasserkanäle wurde eine Rückstellung in Höhe 200 T€ gebildet. Das sind nochmals 4,54 Prozent der durchschnittlichen Nutzungsg Gebühr. Somit haben wir in den Rückstellungen für die Schmutzwasserkanalprüfung einen Gesamtbetrag von 410 T€ zur Verfügung.

Um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen weiterhin zu gewährleisten, werden wir diese nach wie vor modernisieren und sie mit neuester Technik versehen. Heute stehen nicht nur Standardwohnungen den Mitgliedern zur Verfügung, sondern die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum wird immer größer. Auch dieser Herausforderung werden wir uns stellen.

b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 1,9 T€ (Vorjahr 1,7 T€) Investitionen getätigt.

c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen und Erweiterungen sowie Briefkästen Investitionen in Höhe von 293,5 T€ vorgenommen.

Für den Neubau Adersheimer Straße/Grauhofstraße „SonnenQuartier“ sind Baukosten in Höhe von 4.387,7 T€ angefallen.

Die Gesamtinvestitionen betragen 4.681,2 T€ (Vorjahr 4.865,6 T€).

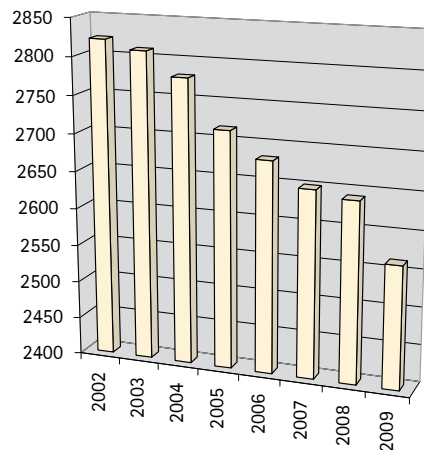
Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 66,3 T€ (Vorjahr 49,1 T€) und waren im Wesentlichen geprägt durch die Anschaffung für das neue Verwaltungsgebäude.

5. Mitglieder

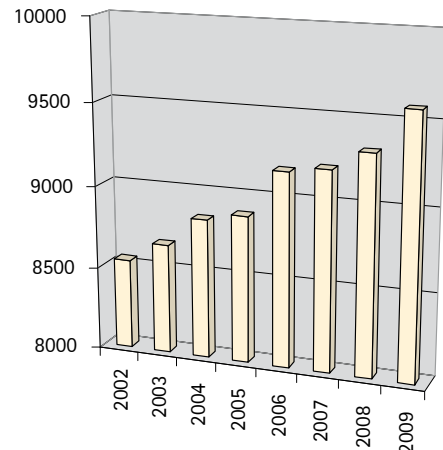
In 2009 mussten wir bereits im achten Jahr hintereinander rückläufige Mitgliedszahlen verzeichnen, was auch an der Vielzahl von Sterbefällen und Kündigung von Mitgliedern lag. Heute beenden die meisten Mitglieder mit dem Nutzungsverhältnis auch die Mitgliedschaft. Sie sind nicht mehr gewillt, weiterhin 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 erfreulicherweise bei der Anteilsentwicklung ein Zugang von 258 Anteilen auf 9.577 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 2009 waren 2.564 Pflichtanteile und 7.013 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 3,74 Anteile (Vorjahr 3,53 Anteile) gehalten.



Mitgliederentwicklung



Entwicklung der Anteile

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2009 um rund 34,7 T€ (Vorjahr rund + 17,2 T€) auf 1.450.639,89 € erhöht. Damit unsere Eigenkapitalbasis weiterhin gestärkt wird, möchten wir wiederum unsere Mitglieder dazu anregen, weitere Geschäftsanteile zu zeichnen. Die von der Genossenschaft ausgeschüttete Dividende ist bei dem heutigen Zinsniveau als äußerst vorteilhaft anzusehen, zumal bei Vorliegen der Voraussetzungen noch zusätzlich eine Wohnungsbauprämie in Anspruch genommen werden kann. Ein weiterer Weg wäre es, auf die Auszahlung der Dividende zu verzichten und diese dann den Geschäftsanteilen zuschreiben zu lassen oder seinen Kindern bzw. Enkelkindern bereits durch Erwerb von Genossenschaftsanteilen den Weg zu einer eigenen Wohnung zu ebnet.

Mitglieder	2006	2007	2008	2009
Bestand am 01.01.	2.716	2.682	2.650	2.641
Tod	35	41	26	46
Übertragung	15	16	6	4
Kündigung	122	122	107	153
Ausschluss	13	14	11	8
Summe der Abgänge	185	193	150	211
Summe der Zugänge	151	161	141	134
Veränderung	-34	-32	-9	-77
Bestand am 31.12.	2.682	2.650	2.641	2.564

6. Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung vom 30. Juni 2009 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2008 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurden erneut die Herren Dierk Maschow und Wolfgang Zwanzig gewählt.

In 2010 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat die Herren Dieter Kertscher und Siegfried Kassel aus. Die Wiederwahl ist möglich.

7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 30. Juni 2009 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2008 erteilt.

8. Verwaltung

Außer den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern waren am 31. Dezember 2009 in der Genossenschaft folgende Mitarbeiter tätig:

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

Erwerb Dreifamilienhaus Adersheimer Straße 40.



III. Vermögenssituation

Vermögensstruktur	31.12.2009		31.12.2008		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,9	0,0	1,4	0,0	1,5
Sachanlagen	30.163,7	90,9	26.305,0	86,2	3.858,7
unfertige Leistungen und Vorräte	1.716,0	5,2	1.725,3	5,7	-9,3
flüssige Mittel	1.135,2	3,4	2.320,3	7,6	-1.185,1
sonstige kurzfristige Aktiva	151,3	0,5	158,4	0,5	-7,1
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	33.169,1	100,0	30.510,4	100,0	2.658,7

Kapitalstruktur	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	11.246,6	33,9	10.845,2	35,5	401,4
Dauerschulden	18.417,7	55,5	16.415,5	53,8	2.002,2
langfristige Rückstellungen	946,0	2,9	752,6	2,5	193,4
sonstige kurzfristige Passiva	2.558,8	7,7	2.497,1	8,2	61,7
Gesamtkapital / Bilanzsumme	33.169,1	100,0	30.510,4	100,0	2.658,7

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (35,5 Prozent) auf 33,9 Prozent gesenkt. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (86,2 Prozent) auf 90,9 Prozent durch das Neubauvorhaben gestiegen.



IV. Finanzsituation

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	412,2	616,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	889,3	803,9
Zunahme (Vj: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	193,4	232,3
Cashflow nach DVFA/SG	1.494,9	1.652,7
Zunahme (Vj: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	0,8	-16,0
Abnahme (Vj: Zunahme) sonstiger Aktiva	16,3	-76,6
Zunahme sonstiger Passiva	61,0	478,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.573,0	2.039,0
planmäßige Tilgungen	-647,8	-572,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	925,2	1.466,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.749,5	-4.916,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.749,5	-4.916,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.250,0	4.550,0
außerplanmäßige Tilgungen	-600,0	0,0
Einzahlungsüberschuss aus Geschäftsguthaben	45,1	21,3
Auszahlungen für Dividenden	-55,9	-55,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.639,2	4.515,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.185,1	1.065,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.320,3	1.254,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.135,2	2.320,3

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:

	2009		2008		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.962	97,9	5.830	98,0	132
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	5	0,1	5	0,1	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	45	0,7	31	0,5	14
Bestandsveränderungen	13	0,2	15	0,3	-2
Gesamtleistung	6.025	98,9	5.881	98,9	144
Sonstige betriebliche Erträge	66	1,1	65	1,1	1
Betriebsleistung	6.091	100	5.946	100	145
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	2.497	41,0	2.493	41,9	4
Personalaufwand	891	14,6	882	14,8	9
Abschreibungen	889	14,6	804	13,5	85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	336	5,5	300	5,0	36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	728	12,0	605	10,2	123
Sonstige Steuern	147	2,4	145	2,4	2
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.488	90,1	5.229	87,8	259
Betriebsergebnis	603	9,9	717	12,1	-114
Finanzergebnis	22	0,4	109	1,8	-87
Neutrales Ergebnis	-213	-3,5	-209	-3,5	-4
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	412	6,8	617	10,4	-205
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	412	6,8	617	10,4	-205

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Bestandspflege unseres Grundbesitzes wird nach wie vor im Vordergrund der Genossenschaft stehen. Die Gremien der Genossenschaft haben sich entschieden, ein 3-Familienhaus an der Adersheimer Straße 40 zu erwerben. Die Umschreibung ist bereits im März 2010 erfolgt. Ebenfalls hat sich der Aufsichtsrat und der Vorstand entschlossen, das Grundstück Vor dem Vorwerke mit einer Größe von 24.319 qm zu kaufen. Auch hier ist der Eigentumswechsel im März 2010 erfolgt.

Um den Mitgliedern weitere Dienstleistungen anbieten zu können, haben wir die GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH gegründet. Diese befindet sich in unserem neuen Verwaltungsgebäude. Der

Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Haus- und Eigentumsverwaltung, das Maklergeschäft, die Erstellung von Photovoltaik- und Blockheizkraftwerken sowie weitere Dienstleistungen, die unseren Mitgliedern, aber auch anderen Personenkreisen, angeboten werden können.

Ferner beginnt die Genossenschaft mit der gesetzlich vorgeschriebenen Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasserkanäle, sobald die Stadtwerke Wolfenbüttel festgelegt haben, auf welche Art und Weise dieses geschehen soll.

Im Einzelnen sind für Investitionen und Instandhaltungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen.

Investitionen 2010

Erstellung von Haustürsprechanlagen einschließlich Türöffner	7.000,00 €
Briefkastenanlagen	20.000,00 €
Neubau Sonnenquartier, III. Bauabschnitt	250.000,00 €
Nachnutzung Ringstraße 4	120.000,00 €
Fassadenmodernisierung Wichernstraße	140.000,00 €
Energetische Modernisierung	150.000,00 €
Balkonneubau Ringstraße 17 – 23	312.000,00 €
Grundrissänderungen / -erweiterungen	200.000,00 €
	1.199.000,00 €

Investitionen 2011

Erstellung von Haustürsprechanlagen einschließlich Türöffner	7.000,00 €
Briefkastenanlagen	20.000,00 €
Fassadenmodernisierungen	120.000,00 €
Grundrissänderungen / Grundrisserweiterungen	200.000,00 €
Energetische Modernisierungen	200.000,00 €
	547.000,00 €

Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2010 von rd. 1.747 T€ und 2011 von rd. 1.912 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freiwerdenden Wohnungen sind für 2010 und 2011 insgesamt 950 T€ vorgesehen.

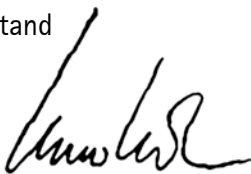
Darüber hinaus sind weitere Kostenansätze für Treppenhausrenovierungen, Modernisierung von Bädern, Austausch erblindeter Isolierglasscheiben, Sanierung von Balkonen, Sanierung von Garagen sowie die Reinigung von Fassaden, Dachsanierung, Sanierung von Schornsteinen sowie Überprüfung der Abwasserinstallation etc. vorgesehen.

Ungewiss ist hierbei die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand. Obwohl jetzt vereinzelt bereits sanierte Wohnungen frei werden, ist ein hohes Niveau im Modernisierungssegment weiterhin erforderlich. Die Qualitätsanforderungen der Mieter sind anders als noch vor zwanzig Jahren. Deshalb muss nach wie vor mit hohem Modernisierungsaufwand gerechnet werden. Balkone sowie gepflegte Treppenhäuser und Außenanlagen sind Voraussetzung für eine gute Vermietung. Dabei gehört auch die Vermarktung unserer Wohnungen über einzelne Werbemaßnahmen ebenso dazu, wie die Präsenz unserer Genossenschaft in den Medien.

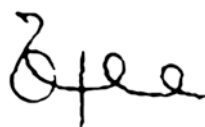
Wir danken unseren Mitgliedern für die aufgeschlossene Zusammenarbeit und dem Aufsichtsrat für sein Verständnis bei der Erfüllung unserer im allgemeinen Interesse liegenden Belange.

Wolfenbüttel, den 06.05.2010

Der Vorstand



Kowolik



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 2009 nur 0,16 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,35 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 2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA			
	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.863,00	1.431,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	28.326.592,17		20.497.281,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	110.116,72		130.102,77
3. Grundstücke ohne Bauten	18.696,46		18.696,46
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.756,67		59.722,24
5. Anlagen im Bau	1.603.528,31		5.599.175,24
		30.163.690,33	
		30.166.553,33	26.306.409,13
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.656.243,36		1.642.981,15
2. Andere Vorräte	59.798,13		82.287,37
		1.716.041,49	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.400,28		42.042,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	94.248,35		105.266,88
		140.648,63	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.135.158,87	2.320.328,74
		2.991.848,99	4.192.907,07
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		10.665,29	11.096,47
		33.169.067,61	30.510.412,67

Bilanz zum 31. Dezember 2009

PASSIVA			
	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.530,03		73.885,90
2. der verbleibenden Mitglieder	1.450.639,89		1.415.893,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.705,00	1.547.874,92	13.020,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 42.000,00 (Vorjahr: € 65.000,00)	2.093.000,00		2.051.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00 (Vorjahr: € 520.000,00)	7.182.000,00	9.275.000,00	6.882.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	353.463,88		377.820,73
2. Jahresüberschuss	412.234,68		616.541,68
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-342.000,00	423.698,56	-585.000,00
		11.246.573,48	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellung für Pensionen	536.041,00		542.597,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	410.000,00		210.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	39.880,25		39.138,99
		985.921,25	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.974.550,95		15.909.257,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	503.635,71		545.378,70
3. Erhaltene Anzahlungen	1.906.386,37		1.891.439,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.341,70		5.831,21
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	493.836,00		474.971,56
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 140,00)	22.029,60		23.621,16
		20.910.780,33	18.850.499,63
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		25.792,55	23.015,25
		33.169.067,61	30.510.412,67

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.962.163,84		5.830.310,78
b) aus der Betreuungstätigkeit	5.184,00	5.967.347,84	5.184,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.262,21	15.334,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		44.663,85	31.070,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		66.600,98	66.260,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.497.201,92	2.493.228,46
6. Rohergebnis		3.594.672,96	3.454.932,46
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	707.351,41		679.810,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 40.880,12 (Vorjahr: € 66.945,84)	183.775,53	891.126,94	202.211,37
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		889.391,88	803.951,77
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		548.839,73	510.149,76
		1.265.314,41	1.258.809,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.761,61	108.517,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		727.967,25	605.637,58
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		559.108,77	761.689,50
13. Sonstige Steuern		146.874,09	145.147,82
14. Jahresüberschuss		412.234,68	616.541,68
15. Gewinnvortrag		353.463,88	377.820,73
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage	42.000,00		
b) andere Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	300.000,00	342.000,00	585.000,00
18. Bilanzgewinn		423.698,56	409.362,41

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Das für die Rechnungslegung der Genossenschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert durch Verordnung vom 6. März 1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bei der Gemeinnützige 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert beibehalten.

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 Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 121 Jahren abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

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.

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 aktivierten Rechnungsabgrenzungsposten wurden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen werden unter Zugrundelegung eines Rechnungsfußes von 4,5 Prozent gebildet.

Zum 31. Dezember 2009 wurde das Wahlrecht zur Bildung einer Rückstellung für Bauinstandhaltung ausgeübt. Ausgewiesen werden die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des Betrages gebildet, der zur Risikoabdeckung erforderlich erscheint.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.



Neubau 12 WE Grauhofstraße 21.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

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

In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind 1.656.243,36 € (Vorjahr: 1.642.981,15 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Rücklagenspiegel	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklagen	2.051.000,00	42.000,00	0,00	2.093.000,00
Andere Ergebnismrücklagen:	6.882.000,00	300.000,00	0,00	7.182.000,00
	8.933.000,00	342.000,00	0,00	9.275.000,00

Rückstellungen

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde i. H. v. € 200.000,00 für die erwarteten Fremdkosten für die Dichtigkeitsprüfungen der Abwasserkanäle gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	27.690,00
Urlaubsrückstellung	7.590,25
Berufsgenossenschaftsbeiträge	4.600,00
	39.880,25

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 60.454,10 € ausgewiesen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

Erträge aus	EUR
- früheren Jahren	266,43
- der Vereinnahmung von Geschäftsguthaben	2.219,90
- der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	189,54
	2.675,87

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

	EUR
Abschreibungen/ Wertberichtigung auf Forderungen	7.365,27
Aufwendungen früherer Jahre	13.286,73
	20.652,00

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	731.924,10	646.394,95
gegenüber anderen Kreditgebern	40.246,53	41.743,01
Erhaltene Anzahlungen	1.906.386,37	1.891.439,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.341,70	5.831,21
aus Lieferungen und Leistungen	473.946,63	474.971,56
Sonstige Verbindlichkeiten	22.029,60	14.047,87
	3.184.874,93	3.074.428,48

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 31.12.2009 einen Barwert von – 178.454,31 €. 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. 145,7 T€ (davon betreffen 110,9 T€ den Neubau „SonnenQuartier“).

Zahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7 *)	1
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswart, etc.	6	5

*) einschließlich einer kaufmännischen Auszubildenden

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2009	2.641
Zugang 2009	134
Abgang 2009	211
Ende 2009	2.564

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

34.746,40 €

Organe der Genossenschaft

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Christoph Kowolik 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.

Grundstücksankauf Vor dem Vorwerke. Im Hintergrund Wohngebiet „Am Brückenbach“.



Anlagen

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2009	Zugänge
	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	65.660,24	1.898,80
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	36.982.350,13	293.530,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	571.215,20	0,00
Grundstücke ohne Bauten	18.696,46	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	283.349,70	66.343,67
Anlagen im Bau	5.599.175,24	4.387.762,71
Finanzanlagen insgesamt	43.454.786,73	4.747.637,28
Finanzanlagen		
Anlagevermögen insgesamt	43.520.446,97	4.749.536,08

Anlage 2

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten
Gesamtbetrag

Anlagen

Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
21.185,80	0,00	43.510,24	2.863,00	466,80
0,00	8.383.409,64	17.332.698,50	28.326.592,17	847.629,79
0,00	0,00	461.098,48	110.116,72	19.986,05
0,00	0,00	0,00	18.696,46	0,00
64.238,56	0,00	180.698,14	104.756,67	21.309,24
0,00	-8.383.409,64	0,00	1.603.528,31	0,00
64.238,56	0,00	17.974.495,12	30.163.690,33	888.925,08
85.424,36	0,00	18.018.005,36	30.166.553,33	889.391,88

insgesamt 31.12.2009	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1- 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
17.974.550,95	731.924,10	2.602.652,54	14.639.974,31	17.974.550,95	Grund- pfandrecht
503.635,71	40.246,53	149.778,69	313.610,49	503.635,71	Grund- pfandrecht
1.906.386,37	1.906.386,37	0,00	0,00	0,00	
10.341,70	10.341,70	0,00	0,00	0,00	
493.836,00	473.946,63	19.889,37	0,00	0,00	
22.029,60	22.029,60	0,00	0,00	0,00	
20.910.780,33	3.184.874,93	2.772.320,60	14.953.584,80	18.478.186,66	Grund- pfandrecht

F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, nachdem vom

Jahresüberschuss von	412.234,68 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	- 42.000,00 €
und gemäß § 40 Abs. 3 i. v. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in die anderen Ergebnismrücklagen (freie Rücklage) eingestellt wurden,	- 300.000,00 €
zuzüglich des Gewinnvortrages von	353.463,88 €
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	423.698,56 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2009 von € 1.410.189,49.	*56.407,67 €
--	--------------

* Differenz aus Rundung 0,09 €

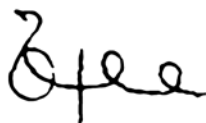
Gewinnvortrag	<hr/> <hr/> 367.290,89 €
---------------	--------------------------

Wolfenbüttel, den 06.05.2010

Der Vorstand



Kowolik



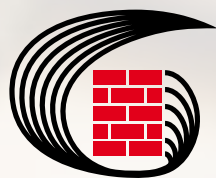
Bee



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	6	51	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 23, 25, 27	3	18	-	-
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
Bestand	224	1.334	255	68



**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
www.wohnstaetten-wolfenbuettel.de