



Geschäftsbericht 2021





Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates	5
Geschäftsbericht	6
Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft..	13
Jahresabschluss	15
Verwendung des Jahresüberschusses	26

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Christoph Kowollik Kaufmann - Vorsitzender -	Remlingen
Uwe Bee Erster Stadtrat a.D.	Hannover
Rosemarie Taranczewski Kauffrau bis 31.01.2021 (Eintragung GnR am 04.05.2021)	Wolfenbüttel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Vermessungsdirektor a.D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor	Braunschweig



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 2021 sieben Sitzungen, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand, durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat bei seinen drei Sitzungen die erforderlichen Buch-, Beleg- und Kassenprüfungen vorgenommen. Der Bauausschuss beriet in zwei Sitzungen über Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die ordentliche Mitgliederversammlung genehmigte am 22. Juni 2021 den Jahresabschluss für das Jahr 2020 und entlastete Aufsichtsrat und Vorstand.

In der Zeit vom 02. August 2021 bis 27. August 2021 erfolgte vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 im Wege des mobilen Arbeitens sowie in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Wolfenbüttel.

Vom Aufsichtsrat ist der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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.

Herr Dieter Kertscher scheidet turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist satzungsgemäß zulässig.

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

Wolfenbüttel, den 12.05.2022



Vorsitzender des Aufsichtsrates
(Peter Seiler)

I. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnstätten eG, Wolfenbüttel, wurde am 23. November 1895 gegründet. Der 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.

2. Geschäftstätigkeit

Die Genossenschaft bewirtschaftete in Wolfenbüttel

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Häuser	226	226
Wohnungen	1.363	1.363
Garagen/Carports	255	255
Einstellplätze	137	137
Gewerbeeinheiten	1	1
Eigengenutzte Objekte (Verwaltungsgebäude)	1	1

3. Vermietungsangebot

Die Zahl der Wohnungswechsel hat sich von 133 im Vorjahr auf 129 in 2021 leicht vermindert.

Die Eingruppierung der Wohnungswechsel nach Wohnungstypen ergibt folgendes Bild:

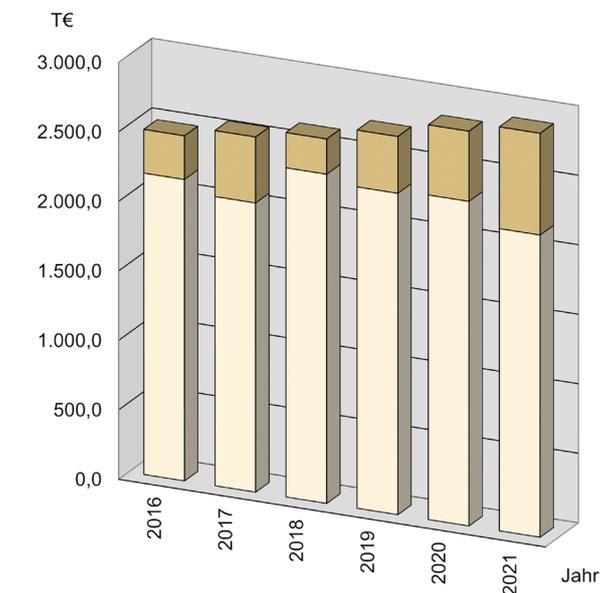
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1-Zimmerwohnung	10	9
2-Zimmerwohnung	31	34
3-Zimmerwohnung	74	70
4-Zimmerwohnung	14	20
Wohnungswechsel gesamt	129	133

Die Fluktuationsrate sinkt – gemessen am Gesamtwohnungsbestand – auf 9,46 Prozent (Vorjahr 9,76 Prozent) und trägt damit der demographischen Entwicklung zum Teil Rechnung. Insgesamt gab es bei 129 Nutzerwechseln 14 Tauschvorgänge innerhalb des Bestandes. Nach Abzug der Tauschwohnungen ergab sich eine Netto-Fluktuationsrate von 8,44 Prozent (Vorjahr 8,07 Prozent). Die durchschnittliche Nutzungsdauer liegt nunmehr bei 10,57 Jahren (Vorjahr 10,25 Jahre). Zum Stichtag unterlagen noch 105 Wohnungen einer Belegungsbindung. Auch in 2021 sind durch die hohe Altersstruktur unserer in Genossenschaftswohnungen wohnenden Mitglieder 29 Wohnungen (Vorjahr 16) frei geworden. Dies ist eine Quote von 22,48 Prozent (Vorjahr 12,03 Prozent) gemessen 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. 39,67 Prozent (Stand 01/2022) der Mitglieder in der Genossenschaft sind über 61 Jahre.

Lediglich aufgrund der noch zu modernisierenden Wohnungen und der teilweise nicht immer sofortigen Anschlussvermietung sind Erlösschmälerungen angefallen. Diese stellen, gemessen an den Umsatzerlösen, einen Ausfall von 2,81 Prozent (Vorjahr: 1,67 Prozent) dar. Zum Stichtag 31.12.2021 standen fünf vermietungsreife Wohnungen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Quote von 0,37 Prozent (Vorjahr: 0,22 Prozent).

4. Investitionen

Entwicklung der Instandhaltungskosten



□ Gesamtaufwand

■ Überdeckung

a) Instandhaltung

Allein durch Wohnungswechsel mussten für notwendige Sanierungen Kosten in Höhe von

640,0 T€ aufgewendet werden. Der Gesamtaufwand für Instandhaltung betrug 2.174,1 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde im Instandhaltungsbereich wieder erheblich investiert. In Bezug auf die Gesamtwohnfläche (89.509,86 m²) betragen die Aufwendungen 24,29 €/m² (Vorjahr 26,09 €/m²). Das sind 36,31 Prozent der durchschnittlichen Sollmiete der Instandhaltungen (Vorjahr 39,59 Prozent).

b) Immaterielle Vermögensgegenstände

Für die Software (Programme, Lizenzen) der EDV-Anlage wurden zur Aktualisierung der Programme in diesem Jahr 0,0 T€ (Vorjahr 2,1 T€) Investitionen getätigt.

c) Sachanlagen

In den Wohnungsbestand wurden für Modernisierungen, Grundrissänderungen, Wohnungserweiterungen und Fassadendämmungen Investitionen in Höhe von 1.120,9 T€ ausgeführt.

Die Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 6,2 T€ (Vorjahr 14,2T€).

Die Gesamtinvestitionen betragen 1.127,1 T€ (Vorjahr 1.425,8 T€).

5. Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete im Jahr 2021 einen Abgang von 6 Mitgliedern.

Mitglieder	2018	2019	2020	2021
Bestand am 01.01.	2.689	2.677	2.659	2.646
Tod	42	48	38	40
Übertragung	15	11	22	20
Kündigung	112	114	82	89
Ausschluss	4	2	6	4
Summe der Abgänge	173	175	148	153
Summe der Zugänge	161	157	135	147
Veränderung	-12	-18	-13	-6
Bestand am 31.12.	2.677	2.659	2.646	2.640

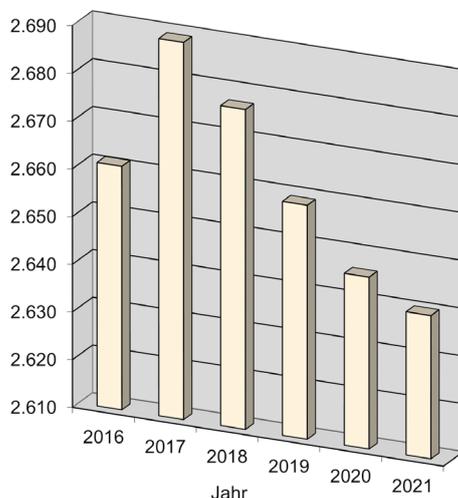
Bei den Anteilen ist hingegen eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Hier haben wir einen Zugang von 435 Anteilen auf 18.788 Anteile zu verbuchen.

Zum 31. Dezember 2021 waren 2.640 Pflichtanteile und 16.148 weitere Anteile gezeichnet. Somit werden im Durchschnitt je Mitglied 7,12 Anteile (Vorjahr 6,94 Anteile) gehalten.

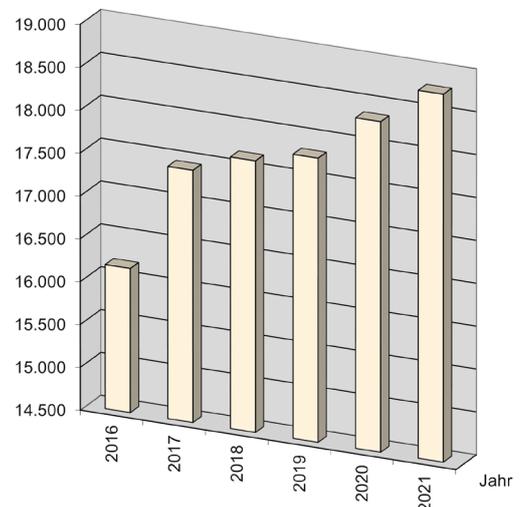
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich 2021 um rund 65,4 T€ (Vorjahr rund + 83,4 T€) auf 2.881.341,48 € erhöht.

Damit wurde unsere Eigenkapitalbasis weiterhin gestärkt und zeigt das Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung



Entwicklung der Anteile



6. Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung vom 22. Juni 2021 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2020 festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes genehmigt. In den Aufsichtsrat wurde erneut Herr Martin Schickram gewählt.

In 2022 scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat Herr Dieter Kertscher aus. Die Wiederwahl ist satzungsgemäß möglich.

7. Vorstand

Dem Vorstand wurde durch die Mitgliederversammlung am 22. Juni 2021 die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 erteilt.

8. Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.791,4	5.817,7	5.799,5
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.840,0	1.634,0	1.495,1
Zinsaufwendungen/Darlehen	321,8	322,0	347,7
Jahresüberschuss	842,2	1.285,9	828,0

Auf Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt „kaufmännische Vorsicht“ geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Die Umsatzerlöse sind aufgrund von mietwirksamen Modernisierungsmaßnahmen und durch Anschlussvermietungen gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund von günstigen Anschlussfinanzierungen (Forwarddarlehen) weiter gesunken.

II. Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

1. Vermögenssituation

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,6	0,0	2,3	0,0	-0,7
Sachanlagen	31.516,7	88,9	31.476,8	88,5	39,9
Finanzanlagen	100,0	0,3	100,0	0,3	0,0
unfertige Leistungen und Vorräte	2.094,5	5,9	2.032,3	5,7	62,2
flüssige Mittel	1.660,6	4,7	1.921,0	5,4	-260,4
sonstige kurzfristige Aktiva	57,8	0,2	38,7	0,1	19,1
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	35.431,2	100,0	35.571,1	100,0	-139,9

Kapitalstruktur	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	17.222,1	48,6	15.984,7	44,9	1.237,4
Dauerschulden	14.461,3	40,8	15.729,0	44,2	-1.267,7
langfristige Rückstellungen	758,1	2,1	828,2	2,3	-70,1
sonstige kurzfristige Passiva	2.989,7	8,5	3.029,2	8,6	-39,5
Gesamtkapital / Bilanzsumme	35.431,2	100,0	35.571,1	100,0	-139,9

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (44,9 Prozent) auf 48,6 Prozent erhöht. Die Sachanlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr (88,5 Prozent) auf 88,9 Prozent gestiegen.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist fristenkongruent geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2. Finanzsituation

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Darüber hinaus verfügen wir über einen ausfinanzierten Zinsswap.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herein-genommen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einem dynamischen Verschuldungsgrad bis zu 7 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,13 % nach 2,19 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (*DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.285,9	828,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.087,8	1.087,5
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	-70,0	-16,4
Cashflow nach DVFA/SG	2.303,7	1.899,1
Zunahme (+)/Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	-26,9	176,2
Abnahme (+)/Zunahme (-) sonstiger Aktiva	-81,3	87,4
Abnahme (-)/Zunahme (+) sonstiger Passiva	-12,9	121,1
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	321,8	347,7
Steuerzahlungen	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.504,4	2.631,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-2,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.127,1	-1.425,7
erhaltene Zinsen	0,2	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.126,9	-1.427,8
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (Veränderung)	60,7	26,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	234,9	1.178,6
Planmäßige Tilgung	-1.267,6	-1.219,0
Außerplanmäßige Tilgung	0,0	0,0
Umschuldung Darlehen	-234,9	-278,6
Gezahlte Zinsen	-322,0	-347,7
Gezahlte Dividende	-109,1	-108,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.638,0	-748,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-260,5	455,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.921,1	1.465,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.660,6	1.921,1
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	2021	2020
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bausparguthaben	1.660,6	1.921,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.660,6	1.921,1

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4%, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 260,5 T€ ab.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der mietwirksamen Modernisierungen, für die wir die Valutierung von Darlehen vornehmen, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen.

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

3. Ertragssituation

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

	2021		2020		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.830	97,3	7.803	97,3	27
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	13	0,2	13	0,2	0
Andere aktivierte Eigenleistungen	107	1,3	148	1,8	-41
Bestandsveränderungen	15	0,2	-9	-0,1	24
Gesamtleistung	7.965	99,0	7.955	99,2	10
Sonstige betriebliche Erträge	82	1,0	67	0,8	15
Betriebsleistung	8.047	100,0	8.022	100,0	25
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	3.493	43,4	3.536	44,1	-43
Personalaufwand	1.162	14,4	1.360	17,0	-198
Abschreibungen	1.088	13,5	1.087	13,6	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	493	6,1	572	7,1	-79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	322	4,0	348	4,3	-26
Sonstige Steuern	212	2,6	205	2,6	7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.770	84,0	7.108	88,7	-338
Betriebsergebnis	1.277	15,9	914	11,4	363
Finanzergebnis	-11	-0,1	-14	-0,2	3
Neutrales Ergebnis	20	0,2	-72	-0,9	92
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.286	16,0	828	10,3	458
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	1.286	16,0	828	10,3	458

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

III. Prognose, Chancen- und Risikobericht

a) Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Bestandspflege der Wohnungen und Grundstücke wird weiterhin mit großer Intensität in Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien auf Grundlage unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung stetig fortgesetzt.

Unser Tochterunternehmen, die GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, soll sich weiterhin auf dem örtlichen Verwaltermarkt gut platzieren. Der Jahresüberschuss von 1,4 T€ hat den Bilanzverlust auf 45,4 T€ abgeschmolzen. Weiterhin müssen neue Geschäftsfelder erschlossen und die vorhandenen gestärkt werden, um positive Ergebnisse zu erzielen.

Im Einzelnen sind für Investitionen und Instandhaltungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

Investitionen 2022	
300.000,00 €	Grundrisserweiterungen
150.000,00 €	Energetische Modernisierung
300.000,00 €	Heizungsanlagen
50.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
800.000,00 €	

Investitionen 2023	
300.000,00 €	Grundrisserweiterungen
150.000,00 €	Heizungsanlagen
250.000,00 €	Verschiedene aktivierungsfähige Maßnahmen
700.000,00 €	

b) Instandhaltungen

Das Instandhaltungsprogramm sieht für unseren Grundbesitz Plankosten in 2022 von rd. 2.412,3 T€ und 2023 von rd. 2.417,8 T€ vor.

Allein für die Sanierung bzw. Modernisierung von freierwerdenden Wohnungen sind für 2022 und 2023 insgesamt 1.200 T€ vorgesehen.

Ferner werden weitere Kostenansätze für Treppenhäuserenovierungen, Modernisierung von Bädern, Austausch erblindeter Isolierglasscheiben, Sanierung von Balkonen, Sanierung von Garagen, Dachsanierung, Sanierung von Heizungsanlagen, Sanierung von Schornsteinen und Überprüfung der Abwasserinstallation sowie Sanierung abgängiger Plattenwege, vorgesehen.

Nach wie vor ist die Fluktuationsrate im Wohnungsbestand ein Risiko. Die durch langjährige Mieter freierwerdenden Wohnungen müssen aufgrund der langen Wohnzeit in der Regel von Grund auf saniert werden, um den heutigen Wünschen und Ansprüchen der Nachmieter gerecht zu werden. Die Interessenten legen großen Wert auf barrierearme Wohnungen, moderne

und komfortable Badezimmer, Bewegungsfreiheit und Sicherheit im Wohnumfeld. Hier mit einzubeziehen sind die Treppenhäuser und die Außenanlagen. Sie runden das Gesamtbild der Wohnanlage ab. Dieses wird weiterhin intensiv betrieben.

Für die Genossenschaft ist die Internet- und Medienpräsenz ein unverzichtbares Vermarktungsinstrument für ihre Immobilien. Ebenso spielen Werbemaßnahmen und Presse eine enorme Rolle für eine zeitnahe Vermietung.

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

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

c) 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. Ebenfalls wird die Entwicklung der GeWo GmbH eine 100 %-ige Tochter der Genossenschaft kontinuierlich beobachtet.

Besondere Finanzinstrumente sind nicht zu verzeichnen. Als Zinssicherungsgeschäft wurde seinerzeit ein Zinsswap abgeschlossen. Dieser diente für das Neubauvorhaben „Sonnenquartier“ Adersheimer Straße/Grauhofstraße.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Aufgrund 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 wird im Rahmen der Vergleichsmieten und unseres Wohnwertmietenkonzepts auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten geben, 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 Forderungsausfälle betragen im Geschäftsjahr 2021 nur 0,00 Prozent und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre 0,16 Prozent der Mieterlöse. Rund 99 Prozent der

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

Die Folgen des am 24.02.2022 ausgebrochenen Kriegs in der Ukraine können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken, z. B. ausgelöst durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, Störungen in den Lieferketten, Preissteigerungen für Energieträger sowie Baumaterial und Forderungsausfälle. Diese Entwicklungen in Verbindung mit den zu erwartenden Fluchtbewegungen nach Deutschland können auch die Geschäftsprozesse und -aktivitäten sowie die operativen Risiken in der Genossenschaft beeinträchtigen.

Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine Kriegs für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden. Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen von T€ 5.858,3, Zinsaufwendungen von T€ 296,7 und planen die Fremdkosten für die Instandhaltung mit T€ 1.990,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 861,1. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wolfenbüttel, den 12.05.2022

Der Vorstand



Kowollik



Bee

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite			
		31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.603,47	2.279,39
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	31.326.596,57		31.270.260,41
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.445,86		44.067,22
3. Grundstücke ohne Bauten	118.872,69		118.872,69
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.807,44		43.587,65
		31.516.722,56	
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		100.000,00	100.000,00
Anlagevermögen gesamt		31.618.326,03	31.579.067,36
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.984.957,96		1.969.591,48
2. Andere Vorräte	109.578,84		62.753,46
		2.094.536,80	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.234,88		17.886,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.425,58		7.972,54
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	965,89		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	11.242,44		10.567,51
		55.868,79	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.315.706,54		1.753.950,11
2. Bausparguthaben	344.889,36		167.066,76
		1.660.595,90	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.915,66	2.267,06
Bilanzsumme		35.431.243,18	35.571.122,62

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passivseite			
		31.12.2021 (EUR)	31.12.2020 (EUR)
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		99.740,36	100.121,14
2. der verbleibenden Mitglieder		2.881.341,48	2.815.981,63
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		4.650,00	8.919,43
		2.985.731,84	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 128.587,00 (Vorjahr: € 82.804,00)		2.658.673,00	2.530.086,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt : € 222.072,00 (Vorjahr: € 184.396,00) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt : € 642.930,00 (Vorjahr: € 414.022,00)		10.851.024,00	9.986.022,00
		13.509.697,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		212.327,03	212.326,61
2. Jahresüberschuss		1.285.860,74	828.045,74
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		- 771.517,00	- 496.826,00
		726.670,77	
Eigenkapital gesamt		17.222.099,61	15.984.676,55
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		529.993,00	545.469,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		228.058,28	282.741,91
3. Sonstige Rückstellungen		197.926,42	224.740,00
		955.977,70	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.280.106,36	15.545.043,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		208.818,10	214.920,54
3. Erhaltene Anzahlungen		2.348.325,78	2.438.630,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		33.690,38	40.505,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		298.753,36	179.613,48
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		0,00	11.474,22
7. Sonstige Verbindlichkeiten		55.046,66	71.056,12
		17.224.740,64	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		28.425,23	32.251,64
Bilanzsumme		35.431.243,18	35.571.122,62

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	Vorjahr (EUR)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.829.939,66		7.803.499,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.840,36		12.625,51
		7.842.780,02	
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.366,48	-8.921,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		107.111,16	148.339,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		169.391,80	100.315,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.547.456,85	-3.541.231,69
6. Rohergebnis		4.587.192,61	4.514.626,58
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-926.154,02		-1.083.655,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 44.153,44 (Vorjahr: € 60.017,99)	-235.528,19		-276.044,18
		-1.161.682,21	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.087.783,70	-1.087.521,02
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-506.968,68	-671.744,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		222,60	144,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung € 11.228,00 (Vorjahr: € 13.816,00)		-333.182,17	-361.563,55
12. Ergebnis nach Steuern		1.497.798,45	1.034.242,84
13. Sonstige Steuern		-211.937,71	-206.197,10
14. Jahresüberschuss		1.285.860,74	828.045,74
15. Gewinnvortrag		212.327,03	212.326,61
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-771.517,00	-496.826,00
17. Bilanzgewinn		726.670,77	543.546,35

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Wolfenbüttel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 208).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 vom 22.09.1970 in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

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

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

Die unter den **Grundstücken mit Wohnbauten** ausgewiesenen Gebäude werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bis maximal 145 Jahren (nach Nutzungsdauerverlängerung im Anschluss an umfassende Modernisierung) abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. In 2021 wurde nach Abschluss umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauern für vier Verwaltungseinheiten um 5 bis 13 Jahre nach der Methodik der Sachwertrichtlinie verlängert.

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Kosten des eigenen Regiebetriebs sowie eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Unter den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden die Gebäude linear – soweit noch nicht bereits vollständig abgeschrieben – auf eine Restnutzungsdauer von 16 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 € 250) werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe im Aufwand erfasst. Selbstständige bewegliche Anlagegüter werden mit Anschaffungskosten (netto) bis € 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und in Abgang gebracht.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte (Heizölbestände) werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo Methode angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Voraussichtlich nicht abzurechnende Leistungen für Zeiten des Leerstands und Eigennutzung wurden mit € 62.215,75 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, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als andere aktivierte Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit den Nennbeträgen angesetzt.

Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages wie im Vorjahr eine Lohn- und Gehaltssteigerung/Rententrend mit 2 % angesetzt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins (auf der Basis der vergangenen zehn Geschäftsjahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellungen für Bauinstandhaltung wird in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 3 EGHGB fortgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen werden abgezinst, da sie eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

Der Posten „unfertige Leistungen“ enthält wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Der Posten „Sonstige Vermögengegenstände“ enthält keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Im Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus gezahlte sächliche Verwaltungskosten und Zinsen enthalten.

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

Rücklagenpiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	2.530.086,00	0,00	128.587,00	2.658.673,00
Andere Ergebnismrücklagen:	9.986.022,00	222.072,00	642.930,00	10.851.024,00
	12.516.108,00	222.072,00	771.517,00	13.509.697,00

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 29.303,00. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a. F., beibehalten gemäß Abs. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB) betrifft die erwarteten Fremdkosten für Dichtigkeitsprüfungen an Abwasserkanälen im Wohnungsbestand der Genossenschaft; in 2021 wurden € 54.683,63 verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Unterlassene Instandhaltung	134.000,00
Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten	35.600,00
Urlaubsrückstellung	9.500,00
Aufbewahrungskosten	5.955,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.300,00
Altersteilzeit	5.571,42
Summe	197.926,42

Anhang

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	48.261,86	0,00	0,00	48.261,86
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	60.760.370,22	1.120.881,86	0,00	61.881.252,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.021,25	0,00	0,00	583.021,25
Grundstücke ohne Bauten	118.872,69	0,00	0,00	118.872,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.148,83	6.171,57	-33.918,28	273.402,12
	61.763.412,99	1.127.053,43	-33.918,28	62.856.548,14
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	61.911.674,85	1.127.053,43	-33.918,28	63.004.810,00

insgesamt 31.12.2021	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr EUR	1 – 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung*
14.280.106,36 (15.545.043,75)	1.241.964,10 (1.291.406,76)	4.530.585,94 (4.646.414,38)	8.507.556,32 (9.607.222,61)	14.280.106,36 (15.545.043,75)	GPR (GPR)
208.818,10 (214.920,54)	4.899,67 (6.102,39)	19.844,89 (19.746,17)	184.073,54 (189.071,98)	208.818,10 (214.920,54)	GPR (GPR)
2.348.325,78 (2.438.630,22)	2.348.325,78 (2.438.630,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
33.690,38 (40.505,19)	33.690,38 (40.505,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
298.753,36 (179.613,48)	298.753,36 (179.613,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (11.474,22)	0,00 (11.474,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
55.046,66 (71.056,12)	49.107,92 (64.943,91)	5.938,74 (6.112,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
17.224.740,64 (18.501.243,52)	3.976.741,21 (4.032.676,17)	4.556.369,57 (4.672.272,76)	8.691.629,86 (9.796.294,59)	14.488.924,46 (15.759.964,29)	

* GPR = Grundpfandrecht

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammen- hang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
€	€	€	€	€	€
45.982,47	675,92	0,00	46.658,39	1.603,47	2.279,39
29.490.109,81	1.064.545,70	0,00	30.554.655,51	31.326.596,57	31.270.260,41
538.954,03	621,36	0,00	539.575,39	43.445,86	44.067,22
0,00	0,00	0,00	0,00	118.872,69	118.872,69
257.561,18	21.940,72	-33.907,22	245.594,68	27.807,44	43.587,65
30.286.625,02	1.087.107,78	-33.907,22	31.339.825,58	31.516.722,56	31.476.787,97
0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
30.332.607,49	1.087.783,70	-33.907,22	31.386.483,97	31.618.326,03	31.579.067,36

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Auf Grundstücken der Genossenschaft sind zu Gunsten der Tochtergesellschaft GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH Grundpfandrechte bestellt, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (am 31.12.2021: € 110.500,00, Vorjahr: € 123.500,00) dienen. Mit einer Inanspruchnahme wird unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWo nicht gerechnet.

Finanzderivate

Im Geschäftsjahr wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko (Mikro Hedge) zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag € 2.367.500.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Der Zinsswap hat zum 31.12.2021 einen Barwert / Marktwert von € - 586.764,44; Grundlage ist eine Marktwertberechnung des Kreditinstituts, die die Bewertung der aktuellen Zinskupons mit Marktpreisen sowie die bis zum Bewertungsstichtag aufgelaufenen Stückzinsen berücksichtigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. insgesamt T€ 211 (Miet- und Leasingverträge).

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 50.000,00 an der GeWo Gesellschaft für Wohndienstleistungen mbH, Wolfenbüttel. Am 31.12.2021 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 54.600,34; der Jahresüberschuss € 1.376,97.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Mitglieder des Vorstands) betrug:

	Voll- beschäftigte	davon Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	0
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regie- betrieb, Hauswarte etc.	9	4
	18	4

Darüber hinaus befand sich eine Beschäftigte in einer kaufmännischen Berufsausbildung.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Anfang 2021	2.646
Zugang 2021	147
Abgang 2021	153
Ende 2021	2.640

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 65.359,85 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 a.D.	Hannover
Rosemarie Taranczewski Kauffrau bis 31.01.2021 (Eintragung GnR am 04.05.2021)	Wolfenbüttel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Peter Seiler Diplom-Ingenieur - Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Dieter Kertscher Ltd. Vermessungsdirektor a.D. - stellv. Vorsitzender -	Wolfenbüttel
Friedhelm Sliwka Postbeamter a.D.	Wolfenbüttel
Martin Schickram Bankdirektor	Braunschweig

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

E. Weitere Angaben / Nachtragsbericht

Die Folgen des am 24.02.2022 ausgebrochenen Kriegs in der Ukraine können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken, z. B. ausgelöst durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, Störungen in den Lieferketten, Preissteigerungen für Energieträger sowie Baumaterial und Forderungsausfälle. Diese Entwicklungen in Verbindung mit den zu erwartenden Fluchtbewegungen nach Deutschland können auch die Geschäftsprozesse und -aktivitäten sowie die operativen Risiken in der Genossenschaft beeinträchtigen.

Eine Quantifizierung der Folgen des Ukraine-Kriegs für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich vorgenommen werden. Der Vorstand beobachtet aufmerksam die weitere Entwicklung und definiert im Rahmen des Risikomanagements angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

F. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

nachdem vom Jahresüberschuss von	+ 1.285.860,74 €
gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 Prozent in die gesetzliche Rücklage	- 128.587,00 €
und gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung in andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen)	- 642.930,00 €
eingestellt wurden	
zuzüglich des Gewinnvortrages von	+ 212.327,03 €

den verbleibenden Bilanzgewinn von	726.670,77 €
------------------------------------	--------------

wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen) gem. § 39 Abs. 2 i. V. m. § 28 Buchstabe h) der Satzung	400.000,00 €
---	--------------

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 Prozent auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2021 von € 2.815.051,63.	112.602,06 €
--	--------------

(Differenz aus Rundung € 0,01)

Gewinnvortrag	214.068,71 €
---------------	--------------

Wolfenbüttel, den 12.05.2022

Der Vorstand



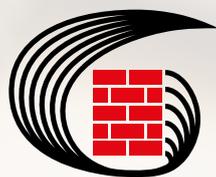
Kowollik



Bee

Übersicht über den Hausbesitz

LagedesGrundstücks	Häuser	Wohnungen	Garagen/ Carpports	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	278	66	7
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
Friedrich-Ebert-Straße 4, 4A	2	12	-	-
Grauhofstraße 21, 23, 25, 27	4	30	-	12
Grüssauer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	6	38	-	-
Grünewaldstraße 8	1	4	-	4
Holbeinstraße 14, 16	2	12	6	-
Jahnstraße 33, 35, 37	3	17	9	-
Juliusweg 2	1	17	0	17
Karl-von-Hörsten-Straße 12	1	6	-	-
Lindener Straße 14, 52/54	3	16	-	-
Ringstraße 5-7, 9/11, 13/15, 18-32, 34-57	47	292	36	39
Schützenstraße 27, 29, 31	3	18	-	-
Töpferstraße 12 a, 13 a, 13 b	3	18	6	5
Westring 1-31	37	181	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	226	1.363	255	137



**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