Volksheimstätte
wohnen · verwalten · betreuen

lebendig vielfältig nachhaltig

Geschäftsbericht 2020

Januar 2020:
Abriss der Häuser Kasseler Landstraße 87 + 89

Inhalt

04 Vorwort

06 Organe der Genossenschaft
07 Aufsichtsrat
08 Bericht des Aufsichtsrates
10 Vertreterversammlung

11 Geschäftsverlauf
12 Neubau Verwaltungsgebäude Kasseler Landstraße 89
13 Schöneberger Straße: Dritter Bauabschnitt erfolgreich beendet
14 Holtenser Berg: Letzter Bauabschnitt erfolgreich abgeschlossen
15 Wohnungseigentums- und Hausverwaltung
17 Öffentlichkeitsarbeit
18 Sozialarbeit
20 Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

21 Lagebericht
22 Grundlage des Unternehmens
25 Wirtschaftliche Lage
29 Risiko- und Chancenbericht
30 Prognosebericht

31 Geschäftsjahr in Zahlen
34 Bilanz bis zum 31.12.2020 – Aktivseite
35 Bilanz bis zum 31.12.2020 – Passivseite
36 Gewinn- und Verlustrechnung
38 Anhang

47 Impressum

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in unserem Geschäftsbericht auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Heike Klankwarth

Thorsten May

Vorwort

Vor gut einem Jahr haben wohl nur wenige damit gerechnet, dass uns die Coronapandemie über das gesamte Jahr 2020 und bis heute so sehr einschränken würde. Mit Kontaktbeschränkungen, Homeoffice usw. gab es viele Herausforderungen, die wir von der Volksheimstätte ebenso wie viele andere angenommen haben. Dabei haben wir an einigen Stellen sogar neue Potenziale entdeckt. Dank der bereits vorab eingeführten Digitalisierung sowie durch die gute und schnelle interne Organisation ist es uns gelungen, auch in dieser Zeit für unsere Mitglieder da zu sein.

Besonders in dieser Phase zeigte sich, dass sich die umfassenden Investitionen der vergangenen Jahre in unsere Bestandswohnungen sowie in den Neubau gelohnt haben. Denn bei vielen Menschen wurden die eigenen vier Wände zum Mittelpunkt des gesamten Lebens – von der Arbeit über die Kinderbetreuung bis zur Freizeit spielte sich alles in der eigenen Wohnung ab. Für uns war es dabei erfreulich zu beobachten, wie sich die Nachbarschaften untereinander geholfen haben, um gemeinsam besser durch diese schwierige Zeit zu kommen.

So ist es uns gelungen, die Volksheimstätte auf einem erfolgreichen Kurs zu halten. Dabei geben nicht nur die Zahlen ein sehr gutes Bild ab, denn unsere Genossenschaft hat sich wieder einmal als starke Gemeinschaft präsentiert. Dementsprechend war es überhaupt kein Problem, unsere Vertreterversammlung 2020 im Umlaufverfahren abzuhalten. Das gesamte Prozedere hat reibungslos funktioniert.

Zusätzlich zur Bewältigung der Coronakrise haben wir im Jahr 2020 weiter an der Optimierung unserer Abläufe gearbeitet. So wurden viele Prozesse des Alltagsgeschäfts in der Vermietung, bei den Reparaturen und den Wohnungseigentümergemeinschaften in Sachen Richtlinien, Sicherheit und bei den Mitarbeitern angepasst. Darüber hinaus ist es gelungen, mit den Balkonsanierungen auf dem Holtenser Berg sowie den Sanierungen der Gebäude an der Schöneberger Straße zwei große Projekte erfolgreich zu beenden. Nicht zuletzt hat uns unser neues Verwaltungsgebäude an der Kasseler Landstraße wieder intensiv beschäftigt. Dabei mussten wir unsere Planungen noch einmal grundlegend ändern. Wir bauen jetzt ohne Tiefgarage und Keller, da der Boden nicht die gewünschte Tragfähigkeit mitbringt. Trotzdem freuen wir uns darauf, bald alle Abteilungen unter einem Dach zu haben.

So verbleiben wir nach diesem außergewöhnlichen Jahr mit dem Wunsch, bald wieder in eine schon fast vergessene Normalität zurückzukehren. Wir freuen uns darauf, in naher Zukunft wieder mit Mitgliedern, Mietern und Partnern in persönlichen Kontakt zu kommen, um die kleinen und großen Erfolge unserer Volksheimstätte gemeinsam feiern zu können.

Der Vorstand

Heike Klankwarth Thorsten May

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Andreas Bartsch

Rainer Bolli

Stefan Buddenbohm

Annegret Engelhardt

Dr. Dieter Hildebrandt

Marit Mattern

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 intensiv mit dem Vorstand ausgetauscht. Dazu gehörten fünf Sitzungen, die unter Berücksichtigung der COVID-19-Hygienevorschriften teilweise als Hybridveranstaltungen durchgeführt wurden. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat sich regelmäßig versichert, dass der Geschäftsbetrieb während der Coronapandemie ohne maßgebliche Komplikationen reibungslos weiterläuft. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend zu den laufenden Geschäften informiert. Themen waren dabei neben den aktuellen wirtschaftlichen Planungen und der mittelfristigen Geschäftsentwicklung auch die Planungsstände laufender und vorgesehener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2019 fand am 24.06.2020 statt. In einer gemeinsamen Sitzung mit dem Aufsichtsrat legte der Vorstand dazu neben dem eigentlichen Abschluss auch den Bericht des Vorstandes zur Lage der Genossenschaft sowie die Gewinn- und Verlustrechnung vor. Nach genauer Prüfung der Unterlagen schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des Bilanzgewinns an. Der Jahresabschluss und die Ertragsrechnung 2019 wurden abweichend von § 48 Abs. 1 GenG durch den Aufsichtsrat festgestellt (gem. Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 (gem. § 34-1b der Satzung), die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 (gem. § 34-1c der Satzung), die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates (gem. § 34-1f der Satzung) sowie die Wahl des Wahlvorstandes (gem. § 34-1q der Satzung) erfolgte durch die Vertreter zu der 64. Vertreterversammlung nach dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ im Umlaufverfahren am 18.11.2020. Das Abstimmungsergebnis wurde in einer Niederschrift festgehalten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Abschluss des Geschäftsjahres 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) abschließend geprüft. Im Ergebnis wurde dabei die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Der Abschlussprüfer legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 24.06.2020 vor. Darin wurde die ordnungsgemäße Buch- und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2019 sowie der Lagebericht entsprachen in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernissen. Anhand der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung sei zu erkennen, dass auch zukünftig ausreichend Liquidität zur Verfügung stehen wird. Die Ertragslage wird, wie in den Vorjahren, wesentlich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Der Vorstand informierte über zahlreiche Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung. Geprägt war das Jahr 2020 von der Neugestaltung der Außenbereiche rund um die Häuser in der Schöneberger Straße 9 – 13, von dem umfassenden Balkonsanierungsprogramm und den Außenanlagenarbeiten an den Objekten auf dem Holtenser Berg sowie den Planungen für weitere Großsanierungen und dem Neubau des Verwaltungsgebäudes an der Kasseler Landstraße.

Vorstand und Mitarbeiter arbeiten als Team mit großem Einsatz und Kompetenz daran, die Aufgaben und Ziele einer Genossenschaft zu erfüllen. Ihnen gebührt dafür hohe Anerkennung und besonderer Dank des Aufsichtsrates.

Göttingen, den 19. April 2021

Andreas Bartsch
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1

Vertreter	
Name	*Vorname*
Beuermann	Helga
Eichhorn	Silke
Fliegner	Werner
Ische	Bernd
Oberdieck	Jens
Pilz	Manfred
Pohl	Werner
Schallow	Klaus-Werner
Scheffler	Sabine
Schelp	Monika
Springer	Siegfried
Wagner	Gerhard
Wucherpfennig	Anna

Wahlbezirk 2

Vertreter	
Name	*Vorname*
Ahrberg	Kurt
Albrecht	Gabriele
Barth	Gudrun
Danielowski	Karin
Gentler [1]	Manfred
Grimm	Hans-Georg
Hartmann	Dieter
Hauschild	Monika
Janzen	Birgit
Janzen	Nicklas
Kamotzki	Oliver
Kruse	Waltraut
Rapp	Inga
Schüler	Jochen
Sell	Albert
Wessel	Alexander

Wahlbezirk 3

Vertreter	
Name	*Vorname*
Abler	Renate
Buchner	Werner
Burhenne	Sylvia
Gatza	Uwe
Geißer	Monika
Hambloch	Frank
Hesse	Dirk
Keil	Hildegard
Kelling	Stefanie
Kellner	Bärbel
Kirstein	Ursula
Koch	Hannelore
Konetzka	Gerhard
Langner	Kathrin
Meyer	Gisela
Thuns	Herbert
Weidele	Marko

Wahlbezirk 4

Vertreter	
Name	*Vorname*
Böhning	Uwe-Peter
Eckstein	Hans
Fellert	Herbert
Dr. Glimme	Hans-Peter
Hampe	Annemarie
Lang	Eva-Maria
Langkeit	Monika
Löffler	Heike
Löffler	Jens
Mollenhauer	Norbert
Mros	Andreas
Mücke	Markus
Rohrig	Karin
Ruck	Karin
Schacke	Ernst
Scholer	Ingrid
Schoop	Karl-Dietrich
Wirth	Brigitte

Wahlbezirk 5

Vertreter	
Name	*Vorname*
Bartels	Erwin
Block	Peter
Brand	Ruth
Dichter	Joachim
Dölle	Michaela
Frömke	Peter
Hilke	Karin
Jacobi	Christiana
Jacobi	Werner
Karsubke	Günter
Kowalczyk	Jutta
Lüdecke	Rita
Matschuck	Klaus
Quanz	Wolfgang
Quentin	Anja
Rudolph	Monika
Scholz	Isolde
Tannhof	Heinz

Wahlbezirk 6

Vertreter	
Name	*Vorname*
Arendt	Martin
Eberwien	Björn
Eichenberg	Dieter
Erbach	Carmen
Gande	Klaus-Peter
Gunkel	Herbert
Holder	Heike
Huch	Martina
Jeske	Frank
Jäger	Jürgen
Keppler	Edeltraut
Kluge	Simon
Lautenbach	Ines
Meyer	Wolfgang
Pawlowski	Peter
Plieske	Rolf
Pröhl [2]	Ulrike
Pröhl	Ute
Sassenberg	Peter
Schreivogel [3]	Lars
Steinbach	Veronika
Zörner	Regina

[1] bis 20.04.2020, [2] bis 18.01.2020, [3] ab 19.01.2020

Geschäftsverlauf

Berichte

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Bodengutachten führt zu Planänderung

Neues Verwaltungsgebäude ohne Keller und Tiefgarage

Entgegen der im Oktober 2019 im Ortsrat Grone vorgestellten Pläne wird das neue Verwaltungsgebäude an der Kasseler Landstraße 87/89 ohne Keller und ohne Tiefgarage gebaut. Auch das zusätzlich geplante Wohngebäude wird es nicht geben. Diese Planänderungen ergaben sich, da im Jahr 2020 ein Bodengutachten zu dem Schluss kam, dass die Tragfähigkeit des Bodens für eine solche Bebauung nicht ausreicht. Bei der Beibehaltung der ursprünglichen Pläne hätte langfristig die Gefahr einer Beeinträchtigung der Standfestigkeit für die umliegenden Wohngebäude der Volksheimstätte bestanden. Dies ließe sich nur mit einer aufwendigen Gründung und Absicherung lösen. Da diese Maßnahmen extrem hohe und wirtschaftlich nicht vertretbare Kosten verursacht hätten, wurde von den ursprünglichen Planungen abgewichen. Aufgrund der fehlenden Tiefgarage werden die notwendigen Parkplätze im rückwärtigen Teil des Grundstücks oberirdisch entstehen.

Der große Vorteil des neuen Verwaltungsgebäudes sind die kurzen Wege und die Kundenfreundlichkeit. Der aktuelle Standort war in den vergangenen Jahren immer wieder um angrenzende Wohnungen des Nachbargebäudes erweitert worden. Dies führte für unsere Kunden zu langen Wegen und erschwerte die Orientierung. Im neuen Gebäude werden Regelbetrieb und Verwaltung komplett unter einem Dach untergebracht. Damit arbeiten alle Mitarbeiter in einem Gebäude. Außerdem bietet der kundenfreundliche Neubau nicht nur einen Zugang im Erdgeschoss – auch alle Räume und der gesamte Aufenthalt sind barrierefrei geplant. Des Weiteren wird es diverse kleine Besprechungsräume für geschützte Einzelgespräche mit Kunden geben. In Sachen Energieeffizienz wird das Gebäude seinen Strom mittels Photovoltaik erzeugen und über eine sichere und moderne Gebäudetechnik verfügen.

Laubengänge saniert, Fassaden gereinigt und Heizungskanal umgelegt

Dritter Bauabschnitt an der Schöneberger Straße erfolgreich beendet

Es ist vollbracht! Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen rund um die Häuser an der Schöneberger Straße sind abgeschlossen. Im Fokus stand dabei die Sanierung aller Laubengänge der Wohnanlage. Die besondere offene Bauweise und der stetige Anfall von Regenwasser hatten den Belägen und dem Putz stark zugesetzt. So wiesen die Laubengänge deutliche Durchfeuchtungsschäden auf, die im Rahmen der Arbeiten beseitigt wurden. Hinzu kam eine von den Mietern gewünschte Fassadenreinigung, sodass die Häuser wieder in neuem Glanz erstrahlen.

Im Außenbereich wurden darüber hinaus diverse Treppen und Zuwegungen umgestaltet sowie neue Feuerwehrzufahrten für einen verbesserten Brandschutz angelegt. Besonders zu erwähnen ist zudem die in 2020 erfolgreich ausgeführte Umlegung des Heizungskanals, der die Wohnungen in den Hausnummern 9 und 11 versorgt. Dank präziser Vorplanung und ebenso präziser Ausführung der kompetenten Firmen kam es trotz Termins innerhalb der Heizzeit im Oktober zu einem Ausfall von nur einem Tag. Für 2021 stehen lediglich noch Restarbeiten im Außenbereich auf dem Programm. Dabei werden noch ein Fahrradhaus gebaut, Rasen und Blumen eingesät sowie vereinzelt Sträucher gesetzt. Abschließend wird die Fertigstellungspflege der in 2020 entstandenen Grünflächen in die Tat umgesetzt.

Letzter Bauabschnitt erfolgreich beendet

Über vier Jahre 301 Balkone auf dem Holtenser Berg ausgetauscht

Eine der größten Sanierungsmaßnahmen in der Geschichte der Volksheimstätte fand im Jahr 2020 ein erfolgreiches Ende. Nach der Beendigung des vierten Bauabschnitts wurden auf dem Holtenser Berg über vier Jahre insgesamt 301 Balkone und 16 Terrassen abgebrochen und wieder neu errichtet. Wie bereits die drei vorangegangenen Bauabschnitte verlief auch der vierte reibungslos. Dabei konnte die für den dritten Abschnitt angelegte Baustraße weiter genutzt werden, sodass der Austausch der letzten 50 Balkone in der Londonstraße an den Häusern Nummer 40 und 42 zügig über die Bühne gehen konnte. Die Mieter sind mit den größeren und optisch aufgewerteten Balkonen sehr zufrieden und nutzen sie ausgiebig.

Zusätzlich zu den Balkon- und Terrassensanierungen werden an den Häusern auf dem Holtenser Berg auch die Laubengänge erneuert. Der erste Bauabschnitt an der Londonstraße konnte trotz der schwierigen Witterungsverhältnisse zu Beginn des Jahres 2021 mit viel Schnee und eisigen Temperaturen beendet werden. Ebenfalls abgeschlossen wurde die Ertüchtigung der Feuerwehrzufahrten und -stellflächen. Diese gewährleisten im Notfall, der hoffentlich niemals eintritt, eine sichere Rettung der Bewohner. Geplant wurde diese Maßnahme in enger Abstimmung mit der Feuerwehr. So ist jetzt eine einwandfreie Feuerwehrumfahrt mit Rettungsmöglichkeit durch Anleitern an jeder Wohnung sichergestellt. Im Rahmen des Plans wurde zugleich der Zuweg für die Feuerwehrfahrzeuge am Heizhaus reaktiviert und an die heutigen Abmessungsvorschriften angepasst. Freigelegt und wiederhergestellt wurden ebenfalls die Rettungswege entlang der Wienstraße, die sich im Laufe der vergangenen Jahre mit Erdreich zugesetzt hatten.

Wohnungseigentums- und Hausverwaltung

Asternweg 6, 8, 10
Neue Vorstellbalkone sorgen für neue Wohnqualität

Die Eigentümergemeinschaft im Asternweg 6, 8, 10 traf im Herbst 2019 die Entscheidung, die Balkone aus den 1960er-Jahren durch moderne Vorstellbalkone zu ersetzen. Trotz Coronapandemie und mehrwöchiger Einschränkung durch Straßenbauarbeiten wurden im Sommer 2020 die 18 zum Teil maroden Balkone abgeschnitten und die neuen Balkone montiert. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, und die Eigentümer sind mit der Planung und Abwicklung der Maßnahme überaus zufrieden.

Reform im Wohneigentumsrecht

Mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 01.12.2020 haben sich für WEG-Verwaltungen erhebliche Änderungen ergeben. Unter anderem werden energetische Sanierungen und der Einbau von E-Ladestationen einfacher umsetzbar, Eigentümergemeinschaften erhalten mehr Verantwortung und Pflichten.

Durch die Reduzierung der erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse zu baulichen Maßnahmen werden Sanierungen leichter möglich. So sollen bei Sanierungsmaßnahmen nur dann alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde. Insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität in Wohngebäuden, aber auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Ziele einiger Eigentümer, ist dies der richtige Weg.

Die neue Fassung des WEMoG bringt auch in Bezug auf Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung Neuerungen mit sich. Diese verfolgen u. a. die Ziele, Streitigkeiten zu verringern und Eigentümern einen besseren Überblick über die wirtschaftliche Lage ihrer Gemeinschaft zu geben. Verwalter sind gem. § 28 Abs. 4 WEG-neu verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zum Stichtag 31.12. zu erstellen. Dieser muss die Darstellung der Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

Die Digitalisierung der Eigentümerversammlung

Eigentümerversammlungen sind das zentrale Gremium einer Wohnungseigentümergemeinschaft, in dem Beschlüsse gefasst und Wirtschaftspläne verabschiedet werden. Als Herausforderung erweisen sich stets die Terminfindung und auch aktuell die Coronapandemie. So gesehen kommt die WEG-Reform zur rechten Zeit. Die Eigentümerversammlung wird künftig immer beschlussfähig sein, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer. Dafür wurde die Ladungsfrist von zwei auf drei Wochen verlängert. Bei Beschlussfassungen entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Es kann beschlossen werden, Online-Zuschaltungen von Eigentümern zu gestatten sowie über einen Tagesordnungspunkt in einem Umlaufbeschluss mehrheitlich abzustimmen. Mit der Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung können Eigentümer einzelne oder sämtliche ihrer Rechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben. Vor der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen hat der Gesetzgeber noch eine Beschlussfassung vorangestellt: Die Eigentümer müssen dieser Möglichkeit zustimmen.

Öffentlichkeitsarbeit

Zu Beginn des Jahres 2020 liefen die Planungen für zahlreiche Veranstaltungen und Mieteraktionen auf Hochtouren: Geranienmarkt, Entenrennen, Altstadtlauf, Kirmessen, Stadtteilfeste und vieles andere mehr. Doch ab März 2020 beherrschte die Coronapandemie auch unsere Öffentlichkeitsarbeit. Jäh ausgebremst lagen die geplanten Aktionen bis zum Jahresende auf Eis.

Anstatt den Abschluss der Balkonsanierungen auf dem Holtenser Berg und die Sanierung an der Schöneberger Straße 9, 11, 13 mit traditionellen Mieterfesten zu feiern, haben wir uns eine Überraschung für unsere Mieter überlegt. Im August fanden die Mieter in der Londonstraße, Wienstraße und Schöneberger Straße eine Sommerblume für den Balkon vor der Haustür und im Briefkasten einen Bäckerei-Gutschein zusammen mit einem Dankeschön-Brief unseres Vorstandes. Noch bevor die Teams von ihren Verteilaktionen zurück im Büro waren, klingelte bereits das Telefon. Die Mieter waren von der Idee begeistert.

Einen besonders schönen Fall von Begeisterung erlebten unsere Mieter in der Londonstraße 42. Herr Albert Sell, 94 Jahre, seit über 50 Jahren Mieter und fast genauso lange Vertreter unserer Genossenschaft, freute sich unbändig über seinen neuen, modernen Balkon. Auf seinem Akkordeon spielte er zum Ständchen auf, die Nachbarn hat die unverhoffte Musikeinlage sehr gefreut.

Im Oktober 2020, Onlinemeetings und virtuelle Konferenzen hatten längst Einzug in unsere Büros gehalten, waren wir Unterstützer des Göttinger Literaturherbstes. Da die Lesungen nur mit sehr wenig Publikum stattfinden konnten, gingen die Veranstalter online. Mit sogenannten On Air-Tickets konnten die Lesungen bequem und sicher von zu Hause live verfolgt werden. Wir fanden die Idee so gut, dass wir 25 On Air-Tickets für die Lesung von Linda Zervakis unter unseren Mitgliedern erfolgreich verlosten und ein klein wenig Kultur zu unseren Mietern nach Hause bringen konnten.

Im November 2020 riefen wir zahlreiche Handwerksunternehmen wieder zu unserer Adventsaktion auf. Der Spendenaufruf brachte 10.105 € für die Sanierung des Flachdaches am Vereinsheim des MTV Geismar ein. Dies war die höchste Spendensumme, die wir bislang erzielt haben.

Zwei Ausgaben der Mitgliederzeitung, in neuem Format und Layout, konnten wir im Coronajahr 2020 veröffentlichen. Zudem erhielt unser Geschäftsbericht 2019 ein neues Gesicht und mit 48 Seiten Umfang noch mehr Informationen für die interessierten Leser. Auch für unsere Homepage stehen Veränderungen kurz vor der Umsetzung: Ein Blog, der die neuesten Bauvorhaben dokumentiert, wird zusammen mit unserem VH-Newsletter Anfang 2021 online gehen.

Musik in der Londonstraße, Gutscheine in den Briefkästen und Literatur On Air

Sozialarbeit

2020 startete mit der Planung und Vorbereitung der Ü-65 Veranstaltungen sowie der Veranstaltung zum 50-jährigen Wohnjubiläum von sechzehn Mietparteien, zu der wir in das „Strandhaus“ in Weende einladen wollten. Für die Ü-65 Treffen hatten wir für April 2020 ein besonderes Angebot mit der Verkehrswacht Göttingen e.V. und der Polizeiinspektion Göttingen sowie einer Ärztin und einem Juristen zum Thema „Sicherheit für Senioren im Straßenverkehr“ geplant. Beide Angebote fielen im Lockdown aus. Auch der jährliche Mitgliederausflug nach Wolfenbüttel musste abgesagt werden.

Für die Gruppe der bis 2019 im Mietertreff Engagierten, die sich weiterhin im Nachbarschaftszentrum Holtenser Berg treffen wollten, wurde im Januar 2020 ein Kennenlerntermin mit der Leiterin, einem Vorstandsmitglied und einer Ehrenamtlichen organisiert und begleitet. Die Gruppe traf sich ab Februar 2020 wöchentlich im Nachbarschaftszentrum Holtenser Berg, musste jedoch mit dem Lockdown ab dem 16.03.2020 ihre Treffen einstellen und hat sie auch in 2020 nicht wieder aufgenommen.

Ebenso konnten wir unsere Geburtstagsbesuche mit Blumenpräsenten zu den hohen runden Geburtstagen nicht mehr anbieten. Schon ab dem 01.04.2020 haben wir den Prozess deshalb umgestellt. Gratuliert wurde weiterhin telefonisch, für die Blumenpräsente vereinbarten wir mit einem Blumenfachgeschäft in Göttingen einen Lieferservice, der im Namen der Volksheimstätte die Blumen überbrachte. Bei den Wohnjubiläen richteten wir uns nach den Wünschen der Jubilare. Vielen war es ein Anliegen, einen Besuch in der Wohnung zu erhalten und über ihre lange Wohnzeit bei uns zu sprechen. In diesen Fällen besuchten wir bei geringen Inzidenzwerten die Mieter mit FFP2-Maske.

Gemeinsam schaffen wir das – gute Nachbarschaft hilft

Zu Beginn der Pandemie brachten unsere Mitarbeiter in jedem Hauseingang Aushänge an, die helfen sollten, nachbarschaftliche Unterstützung zu organisieren. Die Mitgliederbetreuung hat hochaltrige Mieter proaktiv telefonisch kontaktiert, um potenzielle Versorgungsbedarfe zu erkennen und Rat und Unterstützung anzubieten. Das Ergebnis dieser Anrufe war durchweg positiv. Rund um unsere älteren Mieter war sehr schnell ein tragfähiges Netzwerk aus familiärer und nachbarschaftlicher Unterstützung gewoben, die Solidargemeinschaft funktioniert bis heute gut.

Durch die Pandemie hat sich die soziale Arbeit in Bezug auf die Angebots- und Hilfelandschaft stark verändert. Hilfen konnten in gewohnter Form nicht mehr vermittelt werden. Die sich ständig ändernden Bedingungen stellten die Akteure vor die Frage, wie sie im Hilfeprozess arbeiten, ob sie Hausbesuche machen bzw. unter welchen Bedingungen dies geschehen konnte. Auch wir mussten immer wieder herausfinden, unter welchen Bedingungen welche Kontakte gestattet waren und damit auch angeboten werden konnten.

Die Teilnahme an Netzwerktreffen fand ebenfalls gar nicht oder nur eingeschränkt statt. Später im Jahr 2020 wurden Treffen über Internetplattformen organisiert, die einen Informationsaustausch untereinander ermöglichten. Oft lag der Fokus auf dem Umgang der einzelnen Institutionen und Akteure mit der Coronapandemie.

Die Zahl der Fälle mit langwieriger Bearbeitung und komplexen Konflikten lag mit 25 Fällen im durchschnittlichen Bereich. Zum Vergleich die Zahlen: 2015 (21), 2016 (22), 2017 (28), 2018 (22), 2019 (29). Viele Beschwerden, die uns insbesondere in der zweiten Jahreshälfte erreichten, zeugten von einer großen Anspannung bei den Mietern. Die Atmosphäre wirkte gereizter und die Beteiligten schienen ungeduldiger in der Lösungsfindung.

Homeoffice, Homeschooling, Kita-Kinder, die nun zu Hause betreut werden mussten, bedeuteten auch, dass gewohnte Ruhephasen tagsüber für die einen wegfielen und andere durch die Anforderungen an ihre Belastungsgrenze gerieten. Menschen mit psychischer Vorerkrankung litten in der Pandemie sowohl unter einer Verstärkung ihrer Symptome als auch unter unfreiwilliger Isolation.

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2020	2019	2018	2017	2016
Wohnungsbestand	Anzahl	**2483**	2495	2494	2481	2458
Wohn- und Nutzfläche	m²	**162.914**	163.640	163.595	162.490	159.656
Wohnungswechsel	Anzahl	**195**	230	185	210	203
Fluktuationsrate	%	**7,85**	9,22	7,42	8,46	8,26
Sollmiete	€ / m² / Monat	**5,87**	5,67	5,53	5,37	5,28
Erlösschmälerungen	%	**0,52**	0,45	0,35	0,45	0,64
Instandhaltungskosten	€ / m² / Monat	**1,56**	1,47	1,43	1,39	1,29
Betriebskosten	€ / m² / Monat	**2,05**	2,03	2,16	2,01	2,12
Zinsaufwendungen	€ / m² / Monat	**0,51**	0,60	0,71	0,80	0,89
Lohn und Gehalt	€ / m² / Monat	**1,18**	1,19	1,11	1,06	0,98
Sächliche Verwaltungskosten	€ / m² / Monat	**0,31**	0,38	0,39	0,32	0,33
Kreditbelastung, gerundet	€ / m²	**310**	328	345	344	346

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote [1]	%	**38,2**	35,6	33,0	32,1	31,1
Eigenkapitalrentabilität [2]	%	**6,6**	5,5	5,2	5,4	5,8
Gesamtkapitalrentabilität [3]	%	**3,5**	3,2	3,2	3,4	3,7
Cashflow nach DVFA/SG [4]	T€	**4.817,2**	4.301,4	4.072,7	3.921,7	3.660,3
Dynamischer Verschuldungsgrad [5]	Jahre	**10,5**	12,5	13,9	14,0	15,1
Tilgungskraft [6]	Faktor	**1,1**	1,0	1,0	1,0	1,1
EBITDA [7]	T€	**5.826,8**	5.502,2	5.459,7	5.470,9	5.571,8

[1] Eigenkapital am 31.12. geteilt durch Bilanzsumme am 31.12.

[2] Jahresergebnis geteilt durch Eigenkapital

[3] Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen geteilt durch Bilanzsumme am 31.12.

[4] vgl. Kapitalflussrechnung (siehe Seite 28)

[5] Dauerfremdfinanzierungsmittel geteilt durch Cashflow nach DVFA/SG

[6] Cashflow nach DVFA/SG geteilt durch planmäßige Tilgung der Objektfinanzierung

[7] Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Abschreibung auf Anlagevermögen

Lagebericht

Grundlage des Unternehmens

Wirtschaftliche Lage

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Grundlage des Unternehmens

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Volksheimstätte vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert sehr hoch. Aus diesem Grund wird der Wohnungsbestand kontinuierlich gepflegt und erweitert. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes von 5,87 € pro m² (Vorjahr: 5,67 €) liegen wir weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Zum Portfolio unserer Genossenschaft mit ihrem Wohnungsbestand in Bovenden, Göttingen und Rosdorf, gehören 2.482 Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus (Vorjahr: 2.495) mit insgesamt 162.913,51 m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 163.639,67 m²), sechs Gewerbeeinheiten, sechs selbstgenutzte Einheiten, 17 sonstige Einheiten sowie 392 Garagen und 356 Kfz-Stellplätzen. Die Veränderung ist durch den Abbruch von zwei Wohnhäusern in Göttingen, Kasseler Landstraße 87/89 mit insgesamt 12 Einheiten eingetreten.

Im Berichtszeitraum haben 195 Mieter (Vorjahr: 230) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine Fluktuationsquote von 7,85 % (Vorjahr: 9,22 %). Zum Stichtag gab es einen Leerstand von 17 Wohnungen (Vorjahr 13 Wohnungen). Der Zuwachs des Leerstands im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aus den pandemiebedingten Verzögerungen in der Anschlussvermietung. Die praktizierten Infektionsschutzmaßnahmen im Vermietungsprozess führen in der zeitlichen Abfolge zu Verschiebungen und erhöhen den Wohnungsleerstand.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung und der Verwaltung von Hausbesitz Dritter wurden zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 1.559 (Vorjahr: 1.567) Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte, 773 (Vorjahr: 748) Garagen und Kfz-Stellplätze bewirtschaftet.

Wirtschaftsbericht
Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Die unterdurchschnittliche negative Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

Ein positives Signal für die Zukunft versprechen die Impfstoffe gegen das Coronavirus, die bisher eine sehr gute Wirksamkeit zeigen. Wie schnell die Bevölkerung durchgeimpft werden kann, ob dies für eine Herdenimmunität sorgt und das normale Zusammenleben und Zusammenarbeiten wieder wie zuvor ermöglicht, bleibt abzuwarten.

Die Volksheimstätte ihrerseits hat besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Coronapandemie getroffen, z. B. weitgehende Arbeit im Homeoffice, Wechselbetrieb und die Schließung der Geschäftsstelle. Insgesamt hat sich die Genossenschaft in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %.

Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 %. In Niedersachsen wurden laut Landesgrundstücksmarktbericht für ein Wohnbaugrundstück 2020 im Schnitt etwa 96 € pro Quadratmeter bezahlt, etwa 7 € mehr als im Vorjahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben daher sehr komplex. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Wohnen und Leben in Göttingen

Nach den bisher vorliegenden Auswertungen ist der Wohnungsmarkt in Göttingen von der Coronakrise nur geringfügig betroffen. Angebot und Nachfrage waren weiter ungebrochen hoch, wobei die Fertigstellung von Wohnungen nicht mit der hohen Nachfrage mithalten konnte und somit weiterhin ein erheblicher Bedarf besteht.

In den letzten 40 Jahren ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Göttingen* von 22,8 Quadratmetern (im Jahr 1968) auf 36,9 Quadratmeter (im Jahr 2019) gestiegen. In einigen Teilen Göttingens liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person sogar bei etwa 50 Quadratmetern. Die Gründe für die gestiegene Pro-Kopf-Wohnfläche sind vielfältig: die Haushalte sind kleiner und die Wohnungen größer geworden, die Ansprüche an das Wohnen gestiegen und es gibt immer mehr ältere Menschen, die nach dem Auszug ihrer Kinder in einer großen Wohnung verbleiben.

* *Quelle: www.goettingen.de*

Die Stadt Göttingen ist neben den Städten Köln und Tübingen eine von drei Pilotkommunen im Projekt OptiWohn, welches vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert und von der Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH wissenschaftlich begleitet wird. Die Stadtverwaltung hat eine Quartiersanalyse zur Nutzung von Wohnflächen in Göttingen vorgestellt. Diese Analyse zeigt: Neben dem Neubau von Wohnungen gibt es auch im aktuellen Gebäudebestand Potenziale, durch Umbau, Umzug und Untervermietung Wohnraum für Singles, Paare und Familien zu schaffen. So könnten nicht nur Flächen und das Klima geschont werden, sondern auch neue Optionen für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte entstehen. Die Quartiersanalyse gibt Hinweise, wo in Göttingen aktuell Veränderungen im Wohnraumbestand anstehen. Die Stadt Göttingen will im Rahmen des Projekts OptiWohn in den nächsten Jahren herausfinden, welche Ansätze für flächensparendes Wohnen in Göttingen erfolgreich beworben werden können.

Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung	**Plan 2020**	**Ist 2020**	**Ist 2019**
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.437	11.399	11.124
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	3.059	2.884
Zinsaufwendungen	1.086	1.026	1.206
Jahresüberschuss	**2.015**	**2.333**	**1.828**

Die langfristig geplanten Mieterhöhungen konnten fast vollständig umgesetzt werden. Dadurch haben sich die Erlöse aus Sollmieten gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die Ergebnisse der Umlagenabrechnungen und die zu erwartenden Betriebskosten haben zu keiner nennenswerten Anpassung der Vorauszahlungen geführt.

Im Jahr 2020 konnte die Volksheimstätte trotz der pandemischen Situation ihre Investitionsplanungen ohne Einschränkungen umsetzen. Dabei entfielen 1,6 Mio. € auf Bauvorbereitungskosten und Modernisierungsmaßnahmen und 3,1 Mio. € auf die Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die Instandhaltungsaufwendungen wurden deutlich gesteigert. Die Erhaltungsinvestitionen von 23,55 € pro m² Wohnfläche beliefen sich unter dem Niveau des Vorjahres.

Die sächlichen Verwaltungskosten sind gegenüber 2019 deutlich niedriger ausgefallen, weil geplante Veranstaltungen oder Maßnahmen nicht durchgeführt werden

konnten und keine Ausgaben mehr für die Softwareumstellung entstanden sind. Die hohen Tilgungsleistungen sowie günstige Zinsabschlüsse haben den Zinsaufwand weiter gemindert. Die Abschreibungen auf Sachanlagen bewegten sich auf dem Vorjahresniveau, der Planansatz wurde nicht vollständig erreicht.

Es hat keine Coronapandemie bedingten Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen für 2020 gegeben. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen sind wirtschaftliche Beeinträchtigungen ausgeblieben. Die Ertragslage wurde mit konstanten Personalaufwendungen weiter gestärkt. Die positive Entwicklung unserer Volksheimstätte hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	**2020**	**2019**	**Veränderung**
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.957,9	2.454,1	503,8
Verwaltungsbetreuung	63,8	53,1	10,7
Bautätigkeit	-180,7	-206,3	25,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-529,5	-542,9	13,4
Betriebsergebnis	**2.311,4**	**1.758,0**	**553,4**
Finanzergebnis	-5,2	0,3	-5,5
Neutrales Ergebnis	27,2	69,5	-42,3
Jahresüberschuss	**2.333,4**	**1.827,8**	**505,6**

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 2,3 Mio. € liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 2,0 Mio. €. Das Ergebnis ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse (+364 T€) und auf niedrigere Kapitalkosten (-182 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die geplant höheren Instandhaltungskosten (+205 T€) aus.

Die Erträge aus der Betreuungstätigkeit wurden gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert. Im Neutralen Ergebnis sind Kostenerstattungen und Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen enthalten. Im Geschäftsjahr 2019 enthielt das Neutrale Ergebnis noch Erträge aus Anlagenverkäufen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	**31.12.2020**		**31.12.2019**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	**164,6**	**0,2**	145,7	0,2	18,9	13,0
Sachanlagen	**87.704,5**	**94,5**	88.505,9	94,6	-801,4	-0,9
Finanzanlagen	**1,1**	**0,0**	1,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	**6,5**	**0,0**	3,8	0,0	2,7	69,4
Verkaufsobjekte	**7,3**	**0,0**	7,3	0,0	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Aktiva	**4.955,6**	**5,3**	4.870,2	5,2	85,4	1,8
Gesamtvermögen	**92.839,6**	**100,0**	**93.534,0**	**100,0**	**–694,4**	**-0,7**

Kapitalstruktur	**31.12.2020**		**31.12.2019**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	**35.513,3**	**38,3**	33.299,7	35,6	2.213,6	6,6
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	**905,7**	**1,1**	917,6	1,0	-11,9	-1,3
Dauerschulden	**50.441,7**	**54,3**	53.546,5	57,2	-3.104,8	-5,8
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	**84,1**	**0,1**	77,6	0,1	6,5	8,3
Kurzfristige Rückstellungen	**340,0**	**0,4**	202,2	0,2	137,8	68,2
Sonstige kurzfristige Passiva	**5.554,8**	**5,8**	5.490,4	5,9	64,4	1,2
Gesamtkapital	**92.839,6**	**100,0**	**93.534,0**	**100,0**	**-694,4**	**-0,7**

Die Bilanzsumme der Volksheimstätte ist im Geschäftsjahr um 694,4 T€ auf 92.839,6 T€ gesunken. Auf der Aktivseite der Bilanz entfällt nunmehr ein Anteil von 94,5 % auf die Sachanlagen.

Vorgenommenen Investitionen in Wohnbauten von 777,6 T€ standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.389,3 T€ gegenüber. Weiterhin führten Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten zu einer Veränderung. Insgesamt ist eine Minderung von 801,4 T€ bei den Sachanlagen eingetreten.

Das Umlaufvermögen hat sich durch gestiegene flüssige Mittel und höhere Forderungen aus Vermietung, bei geringeren noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 85,4 T€ auf 4.955,6 T€ verändert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich durch die Finanzierungen der Modernisierungsinvestitionen um 2,0 Mio. €. Die Dauerschulden haben sich durch Sondertilgungen sowie die planmäßige Tilgung insgesamt um 3,1 Mio. € gemindert.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2020 ist das Eigenkapital zum 31.12.2020 um rund 2,2 Mio. € auf 35,5 Mio. € gestiegen. Durch die gleichzeitige Minderung der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote jetzt bei 38,3 % (Vorjahr: 35,6 %).

Die Zahlungsfähigkeit war auch 2020 jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Für eventuelle Liquiditätsengpässe stehen Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung zur Verfügung. Die Vermögenslage ist weiterhin geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Wie auch in den Vorjahren wurden alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber unseren Geschäftspartnern termingerecht erfüllt. Handwerker- und Lieferantenrechnungen werden innerhalb weniger Tagen beglichen. Der Kapitaldienst gegenüber den finanzierenden Banken war jederzeit gesichert.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in €-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht. Auch werden keine Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren.

Zur Beurteilung der Finanzlage, und um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage zu vermitteln, werden ausgehend vom Jahresüberschuss, unter zusätzlicher Verwendung der Aufwands- und Ertragspositionen, die Investitions- und Finanzierungsströme sowie ihre Auswirkungen auf die Liquidität in der Kapitalflussrechnung (Seite 28) nach DVFA/SG* dargestellt.

Danach reicht das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl für die planmäßige Tilgung und Dividendenzahlung als auch für die getätigten Investitionen. Die liquiden Mittel nahmen um 211,8 T€ zu.

Für Bauvorbereitungskosten und Modernisierungsmaßnahmen nahmen wir Mittel in Höhe von 2,0 Mio. € auf dem freien Kapitalmarktmittel auf. Die planmäßige Tilgung betrug 4,56 Mio. €, Darlehensrückzahlungen erfolgten in Höhe von 538,4 T€.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,98 % (Vorjahr: 2,20 %). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2020 auf

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

Kapitalflussrechnung		2020
		T€
+ / -	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	2.333,4
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.495,6
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-11,8
=	**Cashflow nach DVFA/SG**	**4.817,2**
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	66,2
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	128,6
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	137,8
+	Zinsaufwendungen	1.003,0
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**6.152,8**
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-69,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.644,0
+	Erhaltene Zinsen	0,1
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-1.713,2**
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	170,2
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.000,0
-	planmäßige Tilgungen	-4.566,4
-	außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-538,4
-	Gezahlte Zinsen	-1.003,1
-	Auszahlungen für Dividenden	-290,1
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-4.227,8**
=	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands**	**211,8**
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	57,6
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	**269,4**

Zusammensetzung Finanzmittelfonds		2020
		T€
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	269,4
-	Kontokorrentkredite	0,0
=	**Finanzmittelbestand**	**269,4**

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		2020
		T€
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	57,6
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.152,8
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.713,2
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.227,8
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	269,4

50.441,7 T€ (Vorjahr: 53.546,5 T€) und entspricht 54,3 % (Vorjahr: 57,2 %) der Bilanzsumme. Eine Kreditlinie wird derzeit nicht in Anspruch genommen. Durch die Mieteinnahmen ist ein regelmäßiger Liquiditätszufluss und damit einhergehend die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft sichergestellt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren		2020	2019
Eigenkapitalquote	%	38,23	35,60
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,5	3,2
Durchschnittliche Miete	€ / m²	5,86	5,67
Fluktuationsrate	%	7,85	9,22
Mietausfallquote	%	0,58	0,38
Instandhaltungskosten	€ / m²	18,78	17,63

Risiko- und Chancenbericht

Als wesentliche Risiken werden in unserer Genossenschaft das Zinsänderungsrisiko und das Leerstandsrisiko betrachtet. Um die daraus möglichen Risiken zu minimieren, betreiben wir ein aktives Zinsmanagement und optimieren laufend unser Kreditportfolio. Durch den Abschluss von Darlehen mit sehr langer Zinsbindung und Darlehen, die in der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt werden, verringert sich das Zinsänderungsrisiko weiter.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert. Die Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger monatlicher Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, als gering einzustufen. Die Forderungsausfälle lagen im Jahr 2020 bei lediglich 0,58 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Bei den Neubauaktivitäten sind die Rahmenbedingungen weiter angespannt. Der überdurchschnittliche Anstieg bei der Baupreisentwicklung in den vergangenen Jahren führt zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial einschränken. Im Zuge der Wachstumsstrategie prüfen wir jedes Investitions-

projekt insbesondere in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio.

Die aktuelle Krise aufgrund des Coronavirus ist Anlass zur Aktualisierung unseres Risikoinformationssystems. Es können unter anderem Risiken aus erhöhten Mietforderungen, nicht ausgeführten Instandhaltungsleistungen, allgemeinen Kostensteigerungen und Verzögerungen im Neubau entstehen. Die beschriebenen Risiken können Einfluss auf unsere Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nehmen. Sofern es erforderlich werden sollte, werden im Rahmen unseres Konzeptes zur Risikotragfähigkeit Maßnahmen in Betracht gezogen, die die negativen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft abschwächen können. Aufgrund der Risiken über den weiteren Verlauf der Pandemie bleibt der Konjunkturausblick von großen Unsicherheiten geprägt. Eine Bestandsgefährdung unserer Genossenschaft besteht zu keinem Zeitpunkt. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2020 nicht aufgetreten (§ 289, Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Prognosebericht

Die Volksheimstätte hat in den vergangenen Jahren durchgehend gute Ergebnisse erwirtschaftet und ihre stabile Wirtschaftsstruktur und Risikotragfähigkeit ausgebaut. Chancen sehen wir auch zukünftig in einem für uns günstigen Marktumfeld. Für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten. Mieterhöhungen werden moderat unterhalb des am Markt möglichen Umfangs vorgenommen.

Diese Grundlage führt zu der unveränderten geschäftsstrategischen Ausrichtung, zum einen den vorhandenen Immobilienbestand weiter intensiv zu pflegen und zu entwickeln sowie zum anderen in 2021 und in den Folgejahren neuen Wohnraum zu schaffen. Die Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung mit geplanten Ausgaben von mehr als 32,00 € je m² Wohn-/Nutzfläche sollen auf diesem hohen Niveau im Jahr 2021 und den Folgejahren fortgeführt werden.

Für das Geschäftsjahr 2021 sieht die Planung ein Investitionsvolumen im Neubau und in der Bestandspflege in Höhe von 12,0 Mio. € vor. Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 11,8 Mio. €, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 3,2 Mio. € und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 2,5 Mio. € wird ein Jahresüberschuss von rund 2,1 Mio. € erwartet. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Mit den hohen Investitionen in die Bestandserweiterung sowie die Bestandspflege übernimmt die Volksheimstätte auch in diesen außergewöhnlichen Zeiten wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung. Natürlich setzen wir auf eine schnelle und nachhaltige Abschwächung der pandemischen Entwicklung, um das eingeschränkte genossenschaftliche Miteinander wieder verstärkt zu aktivieren.

Geschäftsjahr in Zahlen

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Neues Verwaltungsgebäude
Kasseler Landstraße 89

Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**164.588,60**	145.682,19
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.990.272,43		85.498.112,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.462.855,75		2.546.377,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	86.923,23		77.423,79
Bauten auf fremden Grundstücken	219,67		329,29
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.360,44		112.972,84
Bauvorbereitungskosten	1.061.981,17	**87.704.612,69**	270.727,03
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		**87.870.301,29**	**88.652.725,13**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.335,00		7.335,00
Unfertige Leistungen	4.519.615,65		4.596.055,59
Andere Vorräte	28.296,01	**4.555.246,66**	36.319,10
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.065,37		20.203,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.222,60		39.643,02
Sonstige Vermögensgegenstände	75.291,68	**140.579,65**	61.494,71
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	269.408,09	**269.408,09**	115.157,96
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**4.026,25**	5.022,41
Bilanzsumme		**92.839.561,94**	**93.533.956,12**

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	196.585,28		222.530,40
der verbleibenden Mitglieder	7.670.736,19		7.481.411,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.020,00		6.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile = 3.815,30 €		**7.880.341,47**	(3.345,96)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.349.000,00		3.115.000,00
Bauerneuerungsrücklage	20.984.476,82		19.629.737,41
Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	**25.533.476,82**	1.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.333.444,46		1.827.798,77
Einstellung in Ergebnisrücklagen	234.000,00	**2.099.444,46**	183.000,00
Eigenkapital insgesamt		**35.513.262,75**	**33.299.678,30**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	829.845,00		844.537,00
Sonstige Rückstellungen	415.926,42	**1.245.771,42**	275.281,60
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.098.437,34		46.315.854,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.346.405,42		7.291.501,95
Erhaltene Anzahlungen	4.973.282,40		4.998.549,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.574,46		25.580,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.632,64		679,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	586.212,79		450.412,66
Sonstige Verbindlichkeiten	46.982,72	**56.080.527,77**	31.880,50
(davon für Steuern = 35.235,19 €)			(17.769,68)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit = 0,00 €)			(0,,00)
Bilanzsumme		**92.839.561,94**	**93.533.956,12**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	16.095.605,12		15.731.072,27
aus Betreuungstätigkeit	388.260,14		370.350,71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.479,75	16.577.345,01	95.040,05
Veränderung Bestand an unfertigen Leistungen		-75.015,69	-62.385,23
Sonstige betriebliche Erträge		95.507,45	116.700,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.109.879,66		6.904.899,99
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.608,89	7.116.488,55	17.112,23
Rohergebnis		**9.481.348,22**	**9.328.765,68**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.833.429,66		1.829.156,30
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	473.601,40	2.307.031,06	514.793,25
(davon für Altersversorgung)	(116.271,64)		(153.290,81)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.495.664,94	2.494.627,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		693.747,38	820.495,69
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		50,00	54,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		93,33	881,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.025.711,37	1.206.410,03
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**2.959.336,80**	**2.464.218,56**
Sonstige Steuern		625.892,34	636.419,79
Jahresüberschuss		**2.333.444,46**	**1.827.798,77**
Einstellung Ergebnisrücklagen		234.000,00	183.000,00
Bilanzgewinn		**2.099.444,46**	**1.644.798,77**

Neue Balkone im Asternweg

Anhang

Übersicht über die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Firma	Volksheimstätte eG Wohnungsbaugenossenschaft
Sitz	Göttingen
Anschrift der Geschäftsstelle	Godehardstraße 26, 37081 Göttingen
Telefon	0551 50674 - 0
Fax	0551 50674 - 22
Internet	volksheimstaette.de
E-Mail	vh@volksheimstaette.de
Gründung	1. März 1948 Eintragung am 26. Mai 1948
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Göttingen, Reg.-Nr. 117
Satzung	Fassung vom 22. Juni 2016 Höhe des Geschäftsanteils: 620,00 € Haftsumme je Mitglied: gem. § 18 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen
Kündigungsfrist	1 Jahr (zum Schluss des Geschäftsjahres)
Gegenstand des Unternehmens	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Das Nichtmitgliedergeschäft ist zugelassen.
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 + 3 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Nach umfassenden Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer angepasst. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 50 Jahre, für Außenanlagen 20 Jahre.

Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert. Die Bauten auf fremden Grundstücken enthalten drei Garagen, die die Genossenschaft für ihre Firmenfahrzeuge nutzt.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Anschaffungskosten für geringwertige Vermögensgegenstände bis 250 € wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 250 € und 1.000 € netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip berechnet. Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

Flüssige Mittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem HGB Modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,71 % (Stichtag Januar 2020) bzw. 2,34 % (Stichtag Dezember 2020 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt worden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung						Buchwert	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2020	zum 01.01.2020[1]	Geschäftsjahr	Zugänge[2]	Umbuchungen[2]	Abgänge[2]	zum 31.12.2020[1]	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Imm. Vermögensgegenstände	**248.107,13**	**69.278,78**	**1.468,84**	**0,00**	**0,00**	**315.917,07**	**102.424,94**	**50.372,37**	**0,00**	**0,00**	**1.468,84**	**151.328,47**	**164.588,60**	**145.682,19**
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.224.206,28	777.657,78	219.989,90	20.124,05	0,00	140.801.998,21	54.726.093,99	2.305.621,69	0,00	0,00	219.989,90	56.811.725,78	83.990.272,43	85.498.112,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.849.478,93	0,00	0,00	0,00	0,00	3.849.478,93	1.303.101,23	83.521,95	0,00	0,00	0,00	1.386.623,18	2.462.855,75	2.546.377,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	77.423,79	0,00	0,00	9.499,44	0,00	86.923,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.923,23	77.423,79
Bauten auf fremden Grundstücken	5.481,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481,05	5.151,76	109,62	0,00	0,00	0,00	5.261,38	219,67	329,29
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	688.785,30	45.426,91	0,00	0,00	0,00	734.212,21	575.812,46	56.039,31	0,00	0,00	0,00	631.851,77	102.360,44	112.972,84
Bauvorbereitungskosten	270.727,03	820.877,63	0,00	-29.623,49	0,00	1.061.981,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.061.981,17	270.727,03
Sachanlagen gesamt	**145.116.102,38**	**1.643.962,32**	**219.989,90**	**0,00**	**0,00**	**146.540.074,80**	**56.610.159,44**	**2.445.292,57**	**0,00**	**0,00**	**219.989,90**	**58.835.462,11**	**87.704.612,69**	**88.505.942,94**
Finanzanlagen														
Finanzanlagen gesamt	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen gesamt	**145.365.309,51**	**1.713.241,10**	**221.458,74**	**0,00**	**0,00**	**146.857.091,87**	**56.712.584,38**	**2.495.664,94**	**0,00**	**0,00**	**221.458,74**	**58.986.790,58**	**87.870.301,29**	**88.652.725,13**

[1] Kumuliert zum ...

[2] Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2020 (in Klammern: 31.12.2019)	**Insgesamt**	**davon mit einer Restlaufzeit**				
		bis zu 1 Jahr	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**davon gesichert**	**Art der Sicherung**
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**44.098.437,34 €**	**4.069.086,36**	**14.002.249,20**	**26.027.101,78**	**44.098.437,34**	**GPR**[1]
	(46.315.854,29)	(4.199.613,52)	(14.645.087,55)	(27.471.153,22)	(46.255.692,13)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**6.346.405,42 €**	**395.299,21**	**1.661.245,62**	**4.289.860,69**	**6.346.405,42**	**GPR**[1]
	(7.291.501,95)	(444.186,55)	(1.731.440,51)	(5.115.874,89)	(7.290.843,45)	
Erhaltene Anzahlungen	**4.973.282,40 €**	**4.973.282,40**				
	(4.998.549,86)	(4.998.549,86)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**27.574,46 €**	**27.574,46**				
	(25.580,77)	(25.580,77)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	**1.632,64 €**	**1.632,64**				
	(679,19)	(679,19)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**586.212,79 €**	**502.134,16**	**84.078,63**			
	(450.412,66)	(372.795,48)	(77.617,18)			
Sonstige Verbindlichkeiten	**46.982,72 €**	**46.968,36**		**14,36**		
	(31.880,50)	(31.866,14)		(14,36)		
Gesamtbetrag	**56.080.527,77 €**	**10.015.977,59**	**15.747.573,45**	**30.316.976,83**	**50.444.842,76**	**GPR**[1]
	(59.114.459,22)	(10.073.271,51)	(16.454.145,24)	(32.587.042,47)	(53.546.535,58)	

Den Zugängen im Bereich der **Wohn- und Geschäftsbauten** in Höhe von 1.598.535,41 € durch Modernisierungsaufwendungen von 777.957,78 € und Bauvorbereitungskosten von 820.877,63 € standen Veränderungen gegenüber, die durch den Abbruch von zwei Gebäuden entstanden. Dies führte zu Abgängen von 219.989,90 € bei den Anschaffungskosten und bei den Grundstückskosten zu Umbuchungen von 9.499,44 € in den Bereich „Grundstücke ohne Bauten“.

Umlaufvermögen

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Heiz –und Betriebskosten. **Forderungen aus Vermietung** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 6.494,19 €. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

[1] *Grundpfandrechte*

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

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

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	**Gesetzliche Rücklage**	**Bauerneuerungsrücklage**	**Andere Ergebnisrücklagen**	**Gesamt**
	€	€	€	€
Stand 01.01.2020	3.115.000,00	19.629.737,41	1.200.000,00	23.944.737,41
Einstellung / Zuweisung[2]	234.000,00	1.354.739,41	0,00	1.588.739,41
Stand 31.12.2020	**3.349.000,00**	**20.984.476,82**	**1.200.000,00**	**25.533.476,82**

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz ergibt sich ein Unterschiedsbetrag. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,64 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,34 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **52.664,00 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre. In den **Sonstige Rückstellungen** ist ein Posten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit 216.000,00 € enthalten. Die Jubiläumsrückstellung und die Rückstellungen für Aufbewahrungskosten von insgesamt 75.939,78 € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Die **Erhaltenen Anzahlungen** enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.696.508,84 € (Vorjahr 4.658.440,82 €).

Aus der Auflösung von Rückstellungen ergab sich ein Betrag von 15.444,12 € (Vorjahr 7.552,05 €). Die weiteren **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten nur Erträge von untergeordneter Bedeutung.

In den **Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** sind Instandhaltungsaufwendungen von 3.059.054,17 € (Vorjahr 2.884.161,89 €) enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Beträge für sächliche Verwaltungskosten in Höhe von 609.821,68 und Abschreibungen auf Mietforderungen von 11.477,41 € (Vorjahr 8.777,32 €).

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind 22.634,49 € (Vorjahr 25.985,09 €) aus den **Auf- bzw. Abzinsungen** der Pensionsrückstellungen und der Jubiläumsrückstellung enthalten.

D. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 2,6 Mio. € und aus Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1.100,00 €. Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen rd. 40,5 T€. Von den Schutzklauseln (Unterlassen von Angaben gemäß § 336 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 286 Abs. 1 bis Abs. 3 HGB) ist in dem im Anhang dargelegten Umfang Gebrauch gemacht worden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	19	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hauswart / Servicemitarbeiter	1	2

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung in 2020

Anfang	6.204
Zugang	326
Abgang	226
Bestand	6.304

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich um 192.424,47 € (Vorjahr 229.927,67 €) erhöht.

Haftsumme

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger im Insolvenzfall der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.,
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Heike Klankwarth	hauptamtlich, Vorsitzende	Architektin, Immobilienökonomin
Thorsten May	hauptamtlich	Bilanzbuchhalter, Immobilienkaufmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Bartsch	Vorstandsvorsitzender Sparkasse	Vorsitzender
Rainer Bolli	Dipl. Ing. / Architekt	stv. Vorsitzender
Stefan Buddenbohm	Angestellter	
Annegret Engelhardt	Lehrerin	
Dr. Dieter Hildebrandt	Rechtsanwalt	
Marit Mattern	Angestellte	

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs nicht ergeben.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von **2.099.444,46 €** wie folgt zu verwenden:

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	€
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.855.864,00
– Bauerneuerungsrücklage –	
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % für die ersten bis dritten Pflichtanteile	243.580,46
auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben.	
Alle weiteren Anteile werden nicht verzinst.	

Göttingen, 17. Mai 2021

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand

Holtenser Berg im Sommer 2020: Sonnenhüte und Gutscheine erfreuen unsere Mieter.

Impressum

Herausgeber / ViSdP

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Godehardstraße 26
37081 Göttingen
Tel. 0551 50674 - 0
Fax 0551 50674 - 22
vh@volksheimstaette.de
volksheimstaette.de

Inhalt

Volksheimstätte eG
Sebastian König freitexter

Fotografie

mehle-hundertmark fotografie
Ralf Kresin, PoS Markenkommunikation GmbH
David Fuchs, PoS Markenkommunikation GmbH
Stockfoto Adobe

Gestaltung

blaueQuelle Werbeagentur GmbH & Co. KG, Göttingen

Produktion

Goltze Druck, Göttingen

volksheimstätte
wohnen · verwalten · betreuen

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Godehardstraße 26
37081 Göttingen
Telefon 0551 50674 - 0
Fax 0551 50674 - 22
vh@volksheimstaette.de
volksheimstaette.de

Design **blaueQuelle Werbeagentur**