Volksheimstätte
wohnen · verwalten · betreuen

lebendig vielfältig nachhaltig

Geschäftsbericht 2021

25. Oktober 2021:
Abstimmung Vertreterversammlung

Inhalt

04 Vorwort

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

11 Geschäftsverlauf
12 Verwaltungsneubau: Reibungslose Bauarbeiten und eine Grundsteinlegung
13 Betreuung für 80 Kinder von eins bis sechs
14 Holtenser Berg: Nächste Runde eingeläutet
Neubau an der Weserstraße
15 Finkenweg: Fassaden gereinigt, statt zu streichen
Bombensprengung mitten in Göttingen
16 Neue Teamstruktur in der WEG-Verwaltung
Digitalisierung der Eigentümerversammlung
17 Digital oder analog – stets gut informiert
18 Soziales Management gerade jetzt besonders wichtig
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 31.12.2021 – Aktivseite
35 Bilanz bis zum 31.12.2021 – 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

Die Pandemie hat vieles verändert – die Menschen, die Gesellschaft und auch unsere Volksheimstätte. Einige Dinge, die vorher wichtig schienen, sind in den Hintergrund gerückt. Dafür haben andere Themen sichtbar an Bedeutung gewonnen und standen plötzlich im Fokus. Bei allen Veränderungen stellt sich natürlich immer die Frage, wie diese zu bewerten sind. Hier hat gewiss jeder Mensch seine eigene Sichtweise. Ob eine Veränderung gut oder schlecht ist, liegt meist im Auge des Betrachters.

Für unsere Genossenschaft können wir festhalten, dass wir ausgesprochen gut durch die Zeit der Einschränkungen und Veränderungen gekommen sind. Das gesamte Team hat gemeinsam mit unseren Mitgliedern die Herausforderungen angenommen, sie gemeistert und hat in einigen Bereichen neue Chancen ergriffen und genutzt. So haben wir zum Beispiel in den vergangenen zwei Jahren in Sachen Digitalisierung einen riesigen Schritt nach vorne gemacht. Wir sind jetzt hochmodern aufgestellt und bereit für die Zukunft, die vor uns liegt. Dies wird eine spannende Zeit, ziehen wir doch in unser neues Verwaltungsgebäude an der Kasseler Landstraße im Göttinger Stadtteil Grone. Dieser Umzug wird uns nochmals einen ordentlichen Schub geben.

Neben einigen positiven Aspekten sehen wir aber auch, dass die Pandemie, insbesondere durch die weitreichenden Kontaktbeschränkungen, oftmals Menschen voneinander entfernt hat. Denn nichts verbindet so wie der direkte Kontakt und das persönliche Gespräch. Deshalb hat es uns umso mehr gefreut, dass wir unsere Vertreterversammlung nach einem Jahr Pause im Herbst 2021 wieder als Präsenzveranstaltung stattfinden lassen konnten. Wenn auch unter strengen Hygieneregeln, war es eine große Freude, die Vertreter wieder „live“ zu treffen und mit ihnen zu sprechen. Auch die Vertreterwahl, die wir im Frühjahr 2021 durchgeführt haben, war ein Erfolg. 88 neu- bzw. wiedergewählte Vertreter treten im Juni 2022 ihr Ehrenamt in der Vertreterversammlung an. Die Weichen für die weiterhin erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sind also gestellt.

Der Vorstand

Heike Klankwarth	Thorsten May
Vorstandsvorsitzende	Vorstandsmitglied

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates

Vertreterversammlung

Andreas Bartsch

Rainer Bolli

Stefan Buddenbohm

Annegret Engelhardt

Dr. Dieter Hildebrandt

Marit Mattern

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat in sechs Sitzungen intensiv mit dem Vorstand ausgetauscht. Die Sitzungen konnten unter Berücksichtigung der COVID-19-Hygienevorschriften teils als Hybridveranstaltungen, teils in Präsenz durchgeführt werden. 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 Ausführungs- bzw. Planungsstände laufender und vorgesehener Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft. Regelmäßig informierte sich der Aufsichtsrat zudem über den reibungslosen Geschäftsbetrieb in Pandemiezeiten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2020 fand am 24.06.2021 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.

Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 (gem. § 34-1b der Satzung), die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 (gem. § 34-1c der Satzung) sowie die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates (gem. § 34-1f der Satzung) erfolgte durch die Vertreter in der 65. Vertreterversammlung, die am 25.10.2021 in Präsenz stattfand.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Abschluss des Geschäftsjahres 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen (vdw) abschließend geprüft und die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG erteilt. Die Abschlussprüferin legte den schriftlichen Bericht dazu im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 24.06.2021 vor. Darin wurde die ordnungsgemäße Buch- und Geschäftsführung bescheinigt. Der Jahresabschluss 2020 sowie der Lagebericht entsprechen in allen Punkten den gesetzlichen Erfordernissen. Anhand der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ist 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 den Neubau der ASC-BewegungsKiTa in Grone und die Fortschritte am Neubau des Verwaltungsgebäudes an der Kasseler Landstraße sowie über zahlreiche Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung. Im Mittelpunkt 2021 standen unter anderem die Fortführung der Sanierung der Feuerwehrzufahrten und Laubengänge auf dem Holtenser Berg sowie die Planungen zur Großsanierung in der Friedrich-Ebert-Straße in Weende und der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Leineberg.

Als Team setzen sich Vorstand und Belegschaft mit großem Einsatz dafür ein, die gesteckten Ziele und Aufgaben unserer Genossenschaft zu erfüllen. Dafür gebührt ihnen hohe Anerkennung und der besondere Dank des Aufsichtsrates.

Göttingen, den 14. April 2022

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
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
Flöring[1]	Renate
Dr. Glimme	Hans-Peter
Hampe[2]	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	Ute
Sassenberg	Peter
Schreivogel	Lars
Steinbach	Veronika
Zörner	Regina

[1] ab 13.01.2021, [2] bis 12.01.2021

Geschäftsverlauf

Berichte

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Neubau
Verwaltungsgebäude

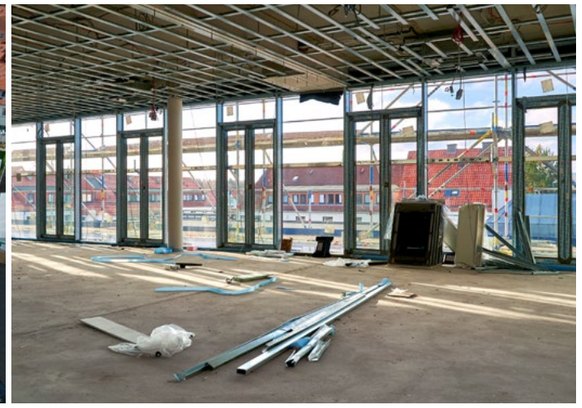
Reibungslose Bauarbeiten und eine Grundsteinlegung

Nachdem aufgrund mangelnder Tragfähigkeit des Bodens ohne Keller und Tiefgarage neu geplant werden musste, konnten die Bauarbeiten für unser neues, hochmodernes Verwaltungsgebäude an der Kasseler Landstraße 89 am 8. März 2021 anlaufen.

In rasantem Tempo waren Fundament, Außenwände und das 1. Obergeschoss gebaut. So konnten wir planmäßig am 24. Juni 2021 auf der Baustelle unsere Grundsteinlegung feiern. In Anwesenheit von Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler und Ortsbürgermeisterin Birgit Sterr, den Architekten, Handwerkern und Mitarbeitern wurde im pandemiekonformen Rahmen die Zeitkapsel eingemauert.

Bis Mitte Dezember wurden das 2. Obergeschoss, das Flachdach und die Klinkerfassade fertiggestellt. Bemerkenswert ist, dass alle Gewerke reibungslos miteinander funktionierten und auch eine weitere Pandemiewelle den Zeitplan nicht in Bedrängnis brachte. Alle Mitarbeiter hatten dann im Dezember die Gelegenheit, ihre zukünftigen Arbeitsplätze – wenn auch noch im Rohbau – in Augenschein zu nehmen. Seit Ende 2021 laufen die Vorbereitungen zum Umzug aus der Godehardstraße 26 in die Kasseler Landstraße 89 – ein Meilenstein in der Geschichte unserer Genossenschaft.

Dabei werden wir unsere alten Räume im Mai 2022 mit einem lachenden und einem weinenden Auge verlassen. Dann werden wir über 55 Jahre in den Räumen an der Godehardstraße unsere Mitglieder, Mieter und Eigentümer betreut und vieles erlebt haben. Am neuen Standort erwarten ein hochmodernes Umfeld, kurze Wege und uneingeschränkte Barrierefreiheit die Kunden und Mitarbeiter.



Neuland im Lütjen Steinsweg in Grone:
Volksheimstätte baut erstmals eine Kindertagesstätte

Betreuung für 80 Kinder von eins bis sechs

Es ist ein Novum in der Geschichte unserer Genossenschaft: Zum ersten Mal überhaupt bauen wir eine Kindertagesstätte. Diese entsteht auf einem Grundstück am Lütjen Steinsweg im Göttinger Stadtteil Grone. Voraussichtlich ab Herbst 2022 werden hier rund 80 Kinder im Alter zwischen einem und sechs Jahren sowie 20 Erzieher eine neue Heimat finden. Dabei bietet das moderne Gebäude auf einer Fläche von insgesamt 800 Quadratmetern alle Möglichkeiten für eine optimale Betreuung. Gepachtet und betrieben wird die Kindertagesstätte durch eine Tochtergesellschaft des ältesten und größten Sportvereins Niedersachsens – des ASC Göttingen von 1846. Dieser hatte die Idee an uns herangetragen, das Gebäude durch uns errichten zu lassen.

Obwohl es Neuland für uns bedeutete, haben wir den Bau der Kindertagesstätte gern übernommen. Denn dieses Projekt passt ausgezeichnet in unsere Genossenschafts-Philosophie. So können wir damit unserer sozialen Verantwortung, die wir an vielen anderen Stellen ebenfalls zeigen und ausfüllen, auf eine besondere Weise gerecht werden. Wir sind überzeugt, dass Kinder unsere Zukunft sind und die bestmögliche Betreuung verdienen. Zugleich werden unsere Mieter von der neuen Kindertagesstätte profitieren. Denn das Einzugsgebiet der Einrichtung liegt in unmittelbarer Nähe zu einigen unserer Bestandsgebäude. Somit tragen wir mit diesem Projekt dazu bei, dass unsere Mieter unter Umständen leichter einen Betreuungsplatz für ihren Nachwuchs finden.

Die Bauarbeiten sind im Juni 2021 erfolgreich gestartet, sodass bereits am 9. Juli 2021 die Grundsteinlegung stattfinden konnte. Mit dabei war neben der Groner Ortsbürgermeisterin Birgit Sterr auch der Göttinger Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler. Alle beteiligten Unternehmen haben bis dato eine ausgezeichnete Arbeit geleistet und dafür gesorgt, dass das Projekt nach wie vor bei Kosten und Zeit voll im Plan liegt.

Auf dem Holtenser Berg werden Fensterstürze an mehr als 300 Wohnungen saniert

Nächste Runde eingeläutet

Seit mehreren Jahren beschäftigt uns die Sanierung unserer Objekte auf dem Holtenser Berg. Nachdem über drei Jahre insgesamt 301 Balkone und Terrassen erneuert worden waren, ging es im Jahr 2021 in die nächste Runde. Jetzt stand die Ertüchtigung der Feuerwehrzufahrten und der Laubengänge auf dem Plan. Obwohl wir natürlich hoffen, dass die Rettungszufahrten nie genutzt werden müssen, war es dringend notwendig, die Zufahrten an moderne Anforderungen anzupassen bzw. erstmals herzustellen. Gemeinsam mit der Feuerwehr wurde ein Plan entwickelt und inzwischen erfolgreich umgesetzt. Fertiggestellt sind ebenfalls die Laubengänge. Hier wurde der Beton an den Brüstungen erneuert, ein neuer Anstrich aufgebracht und es wurden teilweise neue Wind- und Wetterschutzelemente installiert. Aber damit nicht genug: Aktuell werden die Fensterstürze an mehr als 300 Wohneinheiten saniert. Diese Maßnahme wird über mehrere Bauabschnitte verteilt.

Volle Auftragsbücher und ein unberechenbarer Markt für Baumaterialien verzögern Baustart

Neubau an der Weserstraße

Insgesamt 18 neue Wohnungen werden auf unserem Grundstück an der Weserstraße 51a entstehen. Obwohl der Rat der Stadt Göttingen den notwendigen Satzungsbeschluss für den B-Plan bereits im Februar 2021 gefasst hatte und auch die Baugenehmigung recht schnell erteilt wurde, wird es bis zum Frühjahr 2022 dauern, bevor die Bauarbeiten mit einem geplanten Garagenabriss auf dem Grundstück beginnen können. Grund dafür sind volle Auftragsbücher bei den ausführenden Firmen sowie die Unberechenbarkeit des Marktes für Baumaterialien. Dennoch ist es gelungen, einen Großteil der Angebote bis zum Ende des Jahres 2021 einzuholen. Wir hoffen, den geplanten Fertigstellungstermin im Frühjahr 2023 halten zu können.

Neues Verfahren sorgt für „glänzendes“ Ergebnis am Finkenweg 1 bis 9

Fassaden gereinigt, statt zu streichen

Normalerweise erhalten Fassaden einen neuen Anstrich, wenn sie über die Zeit durch Veralgung und Witterungseinflüsse an Strahlkraft verlieren. So sollte es eigentlich auch bei unseren Häusern am Finkenweg 1 bis 9 sein. Allerdings haben wir uns dazu entschieden, dieses Mal ein anderes, kostengünstigeres und zertifiziertes Verfahren auszuprobieren. Dabei wurden die 1.700 Quadratmeter großen Fassadenflächen gründlich abgewaschen und die Oberflächen mit einer Schutzschicht gegen die Bildung neuer Algen versehen. Dies spart nicht nur die Malerarbeiten, sondern auch die aufwendige Vorbehandlung des Untergrunds sowie das Aufstellen eines Gerüsts. Wichtig: Das Abwaschwasser wird zunächst aufgefangen und aufbereitet, bevor es in die Kanalisation geleitet wird.

Verwaltungsgebäude und eine Wohnanlage der Volksheimstätte durch Splitter beschädigt

Bombensprengung mitten in Göttingen

Für viel Aufregung sorgte rund um den 30. und 31. Januar 2021 die Sprengung mehrerer Weltkriegsbomben in unmittelbarer Nähe zu unserem Verwaltungsgebäude an der Godehardstraße. Betroffen war neben den Mietern der Wohnanlage an der Pfalz-Grona-Breite 1 und 3 auch unser Mitarbeiterteam. Alle Einwohner mussten aus dem gefährdeten Bereich evakuiert werden, selbstverständlich wurden unsere Mieter eng begleitet. Für den Notfall wurden sogar Ersatzwohnungen als Unterkunft geplant. Unsere Mitarbeiter hatten vorab wichtige Unterlagen und technische Geräte aus dem Verwaltungsgebäude geräumt. Zugleich wurde eine schnelle Eingreiftruppe aus der technischen Abteilung zur Behebung möglicher Schäden durch die Sprengungen gebildet. Gegen halb drei Uhr nachts kam von der Stadt Göttingen die erlösende Meldung, dass die Sprengungen erfolgreich waren und keine Personen zu Schaden gekommen waren.

Nicht ganz so glimpflich ging es für die umliegenden Gebäude aus. Es waren sowohl an unserem Verwaltungsgebäude als auch am Wohngebäude an der Pfalz-Grona-Breite Schäden durch herumfliegende Splitter zu verzeichnen. Alle Schäden wurden in der Folge Schritt für Schritt behoben, wobei die Kosten dafür durch die Versicherung getragen wurden.

Neue Teamstruktur in der WEG-Verwaltung

Mit Objektverwaltung und -betreuung in die Zukunft

Seit Jahrzehnten übernimmt die Genossenschaft im Rahmen der Fremd- und Hausverwaltung sämtliche Leistungen, die die professionelle Verwaltung von Immobilien im kaufmännischen, technischen und rechtlichen Bereich erfordert. Neben einer fachgerechten und engagierten Beratung ist uns eine individuelle und auf die Kundenwünsche ausgerichtete Begleitung wichtig.
Die Ausrichtung der WEG-Verwaltung wurde im Jahr 2021 neu strukturiert. Im Zuge dieser Maßnahmen haben sich sowohl personelle als auch aufgabentechnische Veränderungen ergeben. Um den gewachsenen Aufgaben besser begegnen zu können, haben wir uns zu einer höheren Spezialisierung und Qualifizierung entschieden.
Die Neugliederung führt dazu, dass wir in zwei Teilbereichen arbeiten. Alle kaufmännischen Erfordernisse, wie beispielsweise die Durchführung aller Maßnahmen zur Erstellung von Gesamtverwaltungsabrechnungen und Wirtschaftsplänen sowie der jeweiligen Einzeljahresabrechnungen bzw. Einzelwirtschaftspläne, die Vorbereitung der Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat, die laufende Überwachung der Miet- und Hausgeldzahlungseingänge, die Betreuung des Mahnwesens und die Abwicklung von Versicherungsschäden, erfolgen jetzt durch unsere Objektverwalterinnen.
Die weiteren Aufgaben, wie beispielsweise die Vorbereitung, Durchführung und Leitung von Verwaltungsbeiratssitzungen und Wohnungseigentümerversammlungen, die Erstellung der Versammlungsprotokolle, die Umsetzung von gefassten Eigentümerbeschlüssen, die Durchführung von Objektbegehungen sowie die Vorbereitung und Beauftragung von Instandhaltungsmaßnahmen im Auftrag der Eigentümer, erfolgen durch unser Team der Objektbetreuer. Bis der neue Leiter der WEG-Abteilung seine Aufgabe zu Beginn 2022 aufnehmen konnte, führte unser Vorstand Thorsten May kommissarisch die Abteilung.

Digitalisierung der Eigentümerversammlung

Online-Teilnahme, längere Fristen, einfache Mehrheit

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Gremium einer Wohnungseigentümergemeinschaft, in der Beschlüsse gefasst oder Wirtschaftspläne verabschiedet werden. Als Herausforderung erweisen sich stets die Terminfindung und aktuell die Corona-Pandemie. So gesehen kommt die WEG-Reform zur rechten Zeit. Die Eigentümerversammlung wird künftig immer beschlussfähig sein, daher 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 eine genau bestimmte Sache 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 gestellt: Die Eigentümer müssen dieser Möglichkeit zustimmen.

Digital oder analog – stets gut informiert

Öffentlichkeitsarbeit

Im zweiten Pandemiejahr konnten wir im Sommer 2021 gleich zwei Grundsteinlegungen unter Einhaltung von strengen Hygiene-Konzepten feiern. Im Juni begrüßten wir Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler und Ortsbürgermeisterin Birgit Sterr an der Kasseler Landstraße 89. Zusammen mit Vorstand, Aufsichtsräten, Architekten, Handwerkern und Mitarbeitern wurde die Zeitkapsel für unser neues Verwaltungsgebäude eingemauert. Einen Monat später lud unser Vorstand Vertreter aus der Politik sowie Architekten, Handwerker und das Mitarbeiterteam erneut zur Grundsteinlegung ein: Diesmal am Standort der künftigen ASC-BewegungsKiTa am Groner Lütjen Steinsweg.

Obwohl wir leider keine weiteren Aktivitäten wie Mieterfeste oder Ähnliches durchführen konnten, wurden alle vereinbarten Sponsoringzusagen eingehalten. So konnte sich die Volksheimstätte als Unterstützerin unter anderem des KWP Open Air Festivals, des Literaturherbstes, des Göttinger Kindertages oder auch der Händel Festspiele präsentieren.

Im Fokus der Marketinganstrengungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr unser Online-Angebot. Im Sommer ging unser „VH Blog – wir bauen für Sie!“ auf unserer Website online. Im Blog zeigen wir unseren Nutzern reich bebilderte, aktuelle Informationen zu laufenden und geplanten Bauaktivitäten unserer Genossenschaft. Ebenfalls neu im Online-Angebot ist der VH-Newsletter, den wir im Frühjahr und Herbst 2021 erstmals veröffentlichten. Mit diesem – für unsere Genossenschaft – völlig neuen Medium geben wir interessierten Lesern einen bunten Strauß an Tipps und Informationen unter anderem zu gutem, sicherem Wohnen und zum Klima- und Umweltschutz.

Neben dem Ausbau von Online-Angeboten erschienen auf herkömmliche Weise, sprich in gedruckter Form, unser Geschäftsbericht und zwei Mitgliederzeitungen. Großen Zuspruch erfuhr erneut unsere Adventsaktion, bei der wir zum sechsten Mal Handwerksbetriebe zu Spenden für einen gemeinnützigen Zweck aufriefen. 10.105 Euro kamen am Ende der Aktion für die Flachdach-Sanierung des MTV Geismar zusammen. Die bereits traditionelle Scheck-Übergabe erfolgte im April 2021.

Soziales Management gerade jetzt besonders wichtig

Sozialarbeit

2021 war das erste Jahr, das durchgängig von den Auswirkungen und Handlungsbeschränkungen der Pandemie geprägt wurde.

Bezüglich der Streitigkeiten unter den Mietparteien bzw. der Beschwerden über andere Mieter war ein deutlicher Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen. Die Zahl der Fälle mit langwieriger Bearbeitung und komplexen Konflikten stieg 2021 ebenfalls auf einen Spitzenwert von 33 Fällen. Zum Vergleich die Zahlen von 2016 (22 Fälle), 2017 (28 Fälle), 2018 (22 Fälle), 2019 (29 Fälle) und 2020 (25 Fälle).

Bei den 33 Fällen im Jahreslauf handelte es sich, wie in den Jahren zuvor, zum Teil um bereits bekannte, fortgeführte Fälle aus dem Vorjahr oder befriedete Nachbarschaften, in denen neue/alte Konflikte auftauchten. Daneben entstanden zahlreiche neue Konfliktherde, auch in Wohngebieten, in denen die Mieter bisher entweder ihre Nachbarschaftsprobleme eigenständig gelöst hatten oder diese Art Streitigkeiten gar nicht kannten. So fanden aufgrund von Interessenkollisionen Auseinandersetzungen statt: Die eine Mietpartei lud häufig Freunde ein, die andere Mietpartei suchte zu Hause Erholung und Entlastung von stressigen Arbeitstagen. Homeschooling, Homeoffice und geschlossene Veranstaltungsstätten ließen die unterschiedlichen Bedürfnisse aufeinanderprallen.

Im Verlauf der Pandemie staute sich viel Groll auf, häufig über Ruhestörungen und insgesamt sehr häufig über Kleinigkeiten. In der andauernden Pandemie wurden wir als Vermieter dann oft als „Richter“ bemüht, wir sollten den Beschwerdeführern Recht geben und somit auch ihre Selbstwirksamkeit bestätigen, ihre Wichtigkeit, ihre Handlungsfähigkeit – alles Indikatoren der normalen erwachsenen Identität, die durch das Coronavirus zum Teil drastisch reduziert wurden und dadurch Ängste bezüglich der Zukunft als auch starke Frustrationen auslösten.

Es gab aber auch viele Verzögerungen in der Fallbearbeitung, sei es durch das Hygienekonzept, staatliche Einschränkungen oder Ängste der Mieter vor Infektionen mit dem Virus. Einige Fälle von Verwahrlosung, psychischer Erkrankung, Gewaltandrohung unter Mietern wurden uns manchmal erst spät mitgeteilt.

Verschärfend und erschwerend für die Konfliktlösung wirkten also zum einen die Limitierung der Kontakte (z. B. Zahl der Haushalte bei Terminen), zum anderen die sinkende Bereitschaft der Mieterschaft, sich in die Bedürfnisse anderer Mieter einzufühlen, andere Lebenswelten zu akzeptieren sowie Gelassenheit aufrechtzuerhalten bzw. wiederherzustellen.

Moderierte Konfliktgespräche haben wir 2021 nur in den Zeiten einer geringen Inzidenz durchgeführt. Das notwendige Tragen einer FFP2-Maske erschwert diese Gespräche zusätzlich, da ein Teil der Mimik versteckt bleibt und sowohl für die beteiligten Mieter als auch für die Gesprächsführung das Erkennen und Ansprechen von Emotionen schwieriger wird.

Darüber hinaus war die soziale Betreuung der Mietparteien in der Pfalz-Grona-Breite 1 und 3, die im Januar von den Bombensprengungen betroffen waren, gemeinsam mit der zuständigen Vermietungssachbearbeiterin ebenfalls Aufgabe der Sozialarbeit. Die Mietparteien wurden über die Evakuierung und wichtige Vorsichtsmaßnahmen in Bezug auf das Verlassen der Wohnungen informiert. Es wurde geprüft, ob alle eine Unterkunft für den Zeitraum der Sprengung der Bomben hatten, bzw. bei der Suche Unterstützung angeboten. Nach der Sprengung wurden die Wohnungen gemeinsam mit den Mietern begangen und auf Schäden geprüft.

Netzwerktreffen, z. B. Stadtteilrunden oder Fachgruppen im vdw, fanden weiterhin je nach Inzidenzzahl online oder in Präsenz statt. Neben dem gesundheitlichen Aspekt sind Zeit- und Kostenersparnis starke Argumente für Online-Angebote. Allerdings wurden bei den Vor-Ort-Veranstaltungen die Vorteile und Synergieeffekte von Gesprächen und dem persönlicheren Zugang deutlich.

Auch innerbetrieblich fanden viele Besprechungen aufgrund der Homeoffice-Pflicht am PC mithilfe von Kommunikationssoftware auf Plattformen statt. Arbeitsroutinen und -werkzeuge wurden sehr schnell verändert, um die Kommunikation untereinander, aber auch mit den Kunden zu gewährleisten. Die fortschreitende Digitalisierung wird alle unsere Prozesse, auch das Sozialmanagement, in den nächsten Jahren maßgeblich beeinflussen und verändern.

Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2021	2020	2019	2018	2017
Wohnungsbestand	Anzahl	**2483**	2483	2495	2494	2481
Wohn- und Nutzfläche	m²	**163.114**	162.914	163.640	163.595	162.490
Wohnungswechsel	Anzahl	**207**	195	230	185	210
Fluktuationsrate	%	**8,34**	7,85	9,22	7,42	8,46
Sollmiete	€ / m² / Monat	**6,04**	5,87	5,67	5,53	5,37
Erlösschmälerungen	%	**0,65**	0,52	0,45	0,35	0,45
Instandhaltungskosten	€ / m² / Monat	**1,58**	1,56	1,47	1,43	1,39
Betriebskosten	€ / m² / Monat	**2,25**	2,05	2,03	2,16	2,01
Zinsaufwendungen	€ / m² / Monat	**0,44**	0,51	0,60	0,71	0,80
Lohn und Gehalt	€ / m² / Monat	**1,24**	1,18	1,19	1,11	1,06
Sächliche Verwaltungskosten	€ / m² / Monat	**0,32**	0,31	0,38	0,39	0,32
Kreditbelastung, gerundet	€ / m²	**319**	310	328	345	344

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote [1]	%	**39,5**	38,3	35,6	33,0	32,1
Eigenkapitalrentabilität [2]	%	**7,1**	6,6	5,5	5,2	5,4
Gesamtkapitalrentabilität [3]	%	**3,7**	3,6	3,2	3,2	3,4
Cashflow nach DVFA/SG [4]	T€	**5.077,5**	4.817,2	4.301,4	4.072,7	3.921,7
Dynamischer Verschuldungsgrad [5]	Jahre	**10,2**	10,5	12,5	13,9	14,0
Tilgungskraft [6]	Faktor	**1,1**	1,1	1,0	1,0	1,0
EBITDA [7]	T€	**6.070,2**	5.826,8	5.502,2	5.459,7	5.470,9

[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 6,04 € pro m² (Vorjahr: 5,87 %) liegen wir weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Zum Portfolio unserer Genossenschaft, mit seinem Wohnungsbestand in Bovenden, Göttingen und Rosdorf, gehören unverändert 2.483 Wohneinheiten, davon ein Einfamilienhaus. Darüber hinaus verfügen wir über 6 Gewerbeeinheiten, 5 selbst genutzte Einheiten, 32 sonstige Einheiten sowie 392 Garagen und 359 KFZ-Stellplätze. Insgesamt bewirtschaften wir 163.114 m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 162.914 m²).

Im Berichtszeitraum haben 207 Mieter (Vorjahr: 195) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine Fluktuationsquote von 8,34 %. Zum Stichtag gab es einen Leerstand von 6 Wohnungen (Vorjahr 17 Wohnungen). Die praktizierten Infektionsschutzmaßnahmen im Vermietungsprozess führten zu zeitlichen Verschiebungen in der Anschlussvermietung und damit zu partiellen Wohnungsleerständen.

Im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung und der Verwaltung des Hausbesitzes Dritter wurden zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 1.474 (Vorjahr: 1.559) Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte, 748 Garagen und KFZ-Stellplätze bewirtschaftet. Der Rückgang ist auf die von uns ausgesprochenen Kündigungen von unrentablen Objekten zurückzuführen.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Auch das Jahr 2021 stand, wie das Vorjahr, ganz im Zeichen der Pandemie. Erste Zahlen zeigten aber, dass sich Deutschland – zumindest bis zum Ausbruch des Ukraine-Krieges – im Aufwärtstrend befand. So lag das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2021 bei einem Plus von 2,8 %, nachdem es 2020 um 4,6 % eingebrochen war. Für diesen Positivtrend hatten unter anderem die umfangreichen Unterstützungsprogramme des Staates gesorgt. Inwieweit sich der Krieg in der Ukraine auswirken wird, ist noch nicht abschließend zu beurteilen.

Der Wohnungsbau befindet sich nach wie vor im Aufwind. So hat das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt, von 443,78 auf 488,74 Mrd. €. Das bedeutet ein Plus von 10 %. Fertiggestellt wurden zwischen 310.000 und 320.000 Wohneinheiten im Jahr 2021. Damit erhöhte sich diese Zahl im dritten Jahr in Folge von 293.000 im Jahr 2019 über 306.376 im Jahr 2021 bis zum aktuellen Stand.

Was diese Zahlen aber zugleich zeigen, ist: Die von der Bundesregierung als Ziel ausgerufenen 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr sind bei weitem noch nicht erreicht. Die Gründe dafür sind vielfältig. So wird der Neubausektor vor allem durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie durch Kapazitätsengpässe bei der Bauleitplanung ausgebremst. Auch die sich immer weiter verschärfende Situation in Bezug auf die Verfügbarkeit ausführender Unternehmen im Baugewerbe sowie im Handwerk verhindert höhere Zahlen.

Ein weiterer gewichtiger Punkt in diesem Zusammenhang ist der enorme Anstieg der Kosten im Rahmen von Neubauten und Sanierungen.

Die Entwicklung hat eine Dynamik erreicht, wie die Branche sie das letzte Mal vor mehr als 50 Jahren erlebt hat. So zeigt ein Vergleich zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2021 eine Erhöhung der Bauwerkskosten um 91 %. Für die Steigerungen sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen verantwortlich, was für eine zunehmende Komplexität im Wohnungsbau sorgt. Hinzu kommen extreme Steigerungen bei den Preisen für nahezu alle Baumaterialien. Diese sind vor allem aus Lieferkettenproblemen im Zuge der Pandemie entstanden. Hier ist damit zu rechnen, dass sich die Lage durch den Krieg in der Ukraine noch einmal verschärft. Denn viele Produkte und Materialien, insbesondere Grundstoffe für die Produktion von Baustoffen sowie die dafür benötigte Energie in Form von Gas und Öl, stammen aus der Ukraine und aus dem mit Sanktionen belegten Russland.

Trotz aller Widrigkeiten bleiben die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zumindest stabil. Nach wie vor befinden sich die Zinsen für Baugeld auf einem niedrigen Niveau, wobei aktuelle Zahlen zeigen, dass sich die Zinsen wieder nach oben bewegen. Gleichzeitig ist offenkundig viel Liquidität vorhanden. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken, insbesondere in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage. So ist seit einiger Zeit eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

In Sachen Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten macht sich die Pandemie bislang noch nicht negativ bemerkbar. Hier sorgen offenbar die gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung für Beruhigung im Wohnungsmarkt. Die nach wie vor vorhandene regionale Nettozuwanderung ist Garant für eine stabile Nachfrage. In diesem Zusammenhang dürfte der Bedarf, insbesondere an günstigem Wohnraum, durch die aus der Ukraine nach Deutschland flüchtenden Menschen weiter anwachsen.

Nach bisherigen Erkenntnissen hat auch das zweite Pandemiejahr den Wohnungsmarkt in Göttingen nur geringfügig beeinflusst. Die Nachfrage und das Angebot blieben auf einem konstant hohen Niveau. Wie an vielen Standorten in Deutschland konnte die Zahl der Fertigstellungen bei den Wohneinheiten nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. Dies deutet darauf hin, dass auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum in und um Göttingen ungebrochen hoch sein wird.

Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.711	11.740	11.399
Instandhaltungsaufwendungen	3.200	3.092	3.059
Zinsaufwendungen	963	866	1.026
Jahresüberschuss	**2.117**	**2.711**	**2.333**

Die vorgenommenen Anpassungen führten im Jahr 2021 zu einer Nutzungsgebührenerhöhung von 360 T€. Planmäßig betragen damit die Erlöse aus Sollmieten 11,82 Mio. € gegenüber 11,46 Mio. € im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche – ohne Betriebs- und Heizkosten – belief sich im Jahresdurchschnitt 2021 auf 6,04 €/m² (2020 = 5,87 €/m²).

Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten sind im Jahr 2021 insgesamt leicht gestiegen (+20,8 T€), bedingt durch die vorgenommenen Infektionsschutzmaßnahmen im Vermietungsprozess der Genossenschaft und die damit einhergehenden Ausfälle bei den Nutzungsgebühren. Auf weiterhin niedrigem Niveau bewegen sich die Forderungsausfälle wegen Zahlungsunfähigkeit.

Im Jahr 2021 konnte die Volksheimstätte aufgrund der pandemischen Situation ihre Investitionsplanungen nur mit verstärkten Anstrengungen und einigen Einschränkungen umsetzen. Zwei geplante Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen wurden wegen der sich verschärfenden Situation in Bezug auf die Verfügbarkeit von Handwerksleistungen und wegen drohender Kapazitätsengpässe bei Baumaterialien auf das Jahr 2022 verschoben. Entsprechend entfielen entgegen der eigentlichen Planung nur 5,1 Mio. € für laufende Baumaßnahmen ins Anlagevermögen und 556 T€ für Bauvorbereitungsmaßnahmen. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit 3,1 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen bewegten sich auf dem Vorjahresniveau, dabei wurde der Planansatz fast vollständig erreicht. Die sächlichen Verwaltungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und die bisherigen Zinsabschlüsse haben wiederum zu einer Minderung des Zinsaufwandes geführt.

Die Ertragslage wurde mit angepassten Personalaufwendungen weiter gestärkt. Die positive Entwicklung unserer Genossenschaft hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Aufgrund der getroffenen Maßnahme sind wirtschaftliche Beeinträchtigungen ausgeblieben.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.210,6	2.957,9	252,7
Verwaltungsbetreuung	-3,1	63,8	-66,9
Bautätigkeit	-186,8	-180,7	-6,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-435,7	-529,5	93,8
Betriebsergebnis	**2.584,9**	**2.311,4**	**273,4**
Finanzergebnis	-0,2	-5,2	5,0
Neutrales Ergebnis	126,1	27,0	99,1
Jahresüberschuss	**2.710,8**	**2.333,4**	**377,3**

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 2,7 Mio. € liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 2,1 Mio. €. Das Ergebnis ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das gegenüber der Planung deutlich positivere Ergebnis resultiert aus geringeren Instandhaltungs- und Personalaufwendungen und einer einmaligen Rückstellungsauflösung. Weiterhin sind die geplanten Zinsaufwendungen und Abschreibungen nicht vollständig angefallen.

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung (+ 252,7 T€) ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse und auf niedrigere Kapitalkosten zurückzuführen. Die gegenüber der Planung niedriger ausgefallenen Instandhaltungskosten haben ebenfalls zu einer Verbesserung der Ertragslage geführt.

Durch die vorgenommene Vertragsanpassung sowie Umstrukturierungsmaßnahmen hat sich die Ertragslage aus der Betreuungstätigkeit negativ entwickelt. Wir gehen davon aus, dass die durchgeführten Maßnahmen in den nächsten Jahren zu einer Erholung in diesem Unternehmensbereich führen werden.

Das Neutrale Ergebnis hat sich durch Erträge aus erfolgten Auflösungen von Rückstellungen und durch Kostenerstattungen deutlich (+ 99,1 T€) gegenüber dem Vorjahr verbessert. Im Geschäftsjahr 2021 enthielt das Neutrale Ergebnis ebenfalls Erträge aus Anlagenverkäufen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	**31.12.2021**		**31.12.2020**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	**130,3**	**0,1**	164,6	0,2	-34,3	-20,8
Sachanlagen	**91.054,4**	**93,6**	87.704,5	94,5	3.349,9	3,8
Finanzanlagen	**1,1**	**0,0**	1,1	0,0	0,0	0,0
Sonstige lang- und mittelfristige Aktiva	**11,0**	**0,0**	6,5	0,0	4,5	69,2
Verkaufsobjekte	**0,0**	**0,0**	7,3	0,0	-7,3	-100,0
Sonstige kurzfristige Aktiva	**6.108,2**	**6,3**	4.955,6	5,3	1.152,5	23,3
Gesamtvermögen	**97.305,0**	**100,0**	**92.839,6**	**100,0**	**4.465,4**	**4,8**

Kapitalstruktur	**31.12.2021**		**31.12.2020**		**Veränderung**	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	**38.391,7**	**39,5**	35.513,3	38,3	2.878,4	8,1
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	**784,7**	**0,9**	905,7	1,1	-121,0	-13,4
Dauerschulden	**51.980,2**	**53,4**	50.441,7	54,3	1.538,5	3,0
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	**83,3**	**0,1**	84,1	0,1	-0,8	-1,0
Kurzfristige Rückstellungen	**160,0**	**0,2**	340,0	0,4	-180,0	-52,9
Sonstige kurzfristige Passiva	**5.905,1**	**6,0**	5.905,1	5,8	350,3	6,3
Gesamtkapital	**97.305,0**	**100,0**	**92.839,6**	**100,0**	**4.465,4**	**4,8**

Die Bilanzsumme der Volksheimstätte hat sich im Geschäftsjahr um 4,47 Mio. € auf 97.305,0 T€ erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz entfällt ein Anteil von 93,6 % auf das Anlagevermögen.

Die erfolgten Investitionen von 5,1 Mio. € entfielen auf Anlagen im Bau, zusätzlich wurden 557 T€ für Bauvorbereitungsmaßnahmen aufgewendet. Weiterhin sind nachträgliche Aktivierungen in Wohnbauten und Außenanlagen in Höhe von 121,6 T€ durchgeführt worden. Diesen standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.434,7 T€ gegenüber. Insgesamt erhöhten sich die Sachanlagen um 3,35 Mio. €.

Es wurde die Umwidmung eines Grundstückes aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen mit 7,3 T€ vorgenommen. Das Umlaufvermögen hat sich durch gestiegene flüssige Mittel und Bausparguthaben und höhere Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten um 1,15 Mio. € auf 6,1 Mio. € erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich durch die Finanzierung der geplanten Investitionen um 6,0 Mio. €. Insgesamt sind die Dauerschulden nach Abzug der planmäßigen Tilgungen von 4,46 Mio. € um 1,54 Mio. € gestiegen.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns ist das Eigenkapital in 2021 um rund 2,88 Mio. € auf nunmehr 38,4 Mio. € gestiegen. Trotz gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote jetzt bei 39,5 % (Vorjahr: 38,3 %).

Die Zahlungsbereitschaft war auch 2021 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

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.

Wie auch in den Vorjahren wurden alle Zahlungsverpflichtungen gegenüber unseren Geschäftspartnern termingerecht erfüllt. Handwerker- und Lieferantenrechnungen werden innerhalb weniger Tage beglichen. Der Kapitaldienst gegenüber den finanzierenden Banken war jederzeit gesichert. 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 nachfolgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* dargestellt.

Danach reicht das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl für die planmäßige Tilgung und Dividendenzahlung als auch für die getätigten Investitionen aus.

Für Investitionen in das Sachanlagevermögen von 5,8 Mio. € wurden Fremdmittel in Höhe von 6,0 Mio. € auf dem freien Kapitalmarkt aufgenommen. Die planmäßige Tilgung betrug 4,46 Mio. €, für den Kapitaldienst wurden Zinsen in Höhe von 865,9 T€ gezahlt, Dividenden wurden in Höhe von 243,6 T€ ausgezahlt. Insgesamt nahmen die liquiden Mittel um 672,9 T€ zu.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für alle Darlehen je m² Wohnfläche betrug im abgelaufenen Jahr 0,44 T€ (Vorjahr: 0,51 T€). Die Restschuld beläuft sich per 31.12.2021 auf 51.980,2 T€ (Vorjahr: 50.441,7 T€) und entspricht 53,4 % (Vorjahr: 54,3 %) 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.

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

Kapitalflussrechnung		2021
		T€
+ / -	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	2.710,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.493,7
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-121,0
+ / -	Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 6,0
=	**Cashflow nach DVFA/SG**	**5.077,5**
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-376,7
+ / -	Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	7,4
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	349,4
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-179,9
+	Zinsaufwendungen	865,8
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**5.743,5**
+	Erhaltene Zinsen	0,1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6,8
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.802,7
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-5.795,8**
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	411,2
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.000,0
-	Planmäßige Tilgungen	-4.461,5
-	Einzahlungen Bausparguthaben	-115,0
-	Gezahlte Zinsen	-865,9
-	Auszahlungen für Dividenden	-243,6
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**725,2**
=	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands**	**672,9**
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	269,4
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	**942,3**

Zusammensetzung Finanzmittelfonds			2021
			T€
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	(Vorjahr 269,4)	942,3
-	Kontokorrentverbindlichkeiten	(Vorjahr -57,6)	0,0
=	**Finanzmittelbestand**	**(Vorjahr 211,8)**	**942,3**

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2021
	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	269,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.743,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.795,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	725,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	942,3

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	39,45	38,23
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,66	3,54
Durchschnittliche Miete	€ / m²	6,04	5,86
Fluktuationsrate	%	8,34	7,85
Mietausfallquote	%	0,62	0,58
Instandhaltungskosten	€ / m²	18,96	18,78

Risiko- und Chancenbericht

Nach wie vor liegen die Risiken für unsere Genossenschaft im Bereich der Änderung bzw. Erhöhung von Zinsen sowie im Bereich von Leerständen und damit verbundenen Mietausfällen. Dabei begegnen wir dem Zinsrisiko mit einem aktiven Management unserer Verbindlichkeiten. Um auf lange Sicht von den aktuell noch niedrigen Zinsen profitieren zu können, schließen wir unsere Darlehen mit einer langen Zinsbindung ab, die in der Regel bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens ausgelegt ist. Dies minimiert das Zinsänderungsrisiko auf ein Mindestmaß oder schließt es gänzlich aus.

Die Gefahr von Leerständen ist aufgrund der immer noch ausgezeichneten Rahmenbedingungen äußerst gering. Dafür spricht die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum im Bereich der Stadt Göttingen und der angrenzenden Gemeinden. Diese günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten sorgt für positive Zukunftsaussichten.

Ein noch nicht abschließend einzuschätzendes Risikofeld hat sich durch die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. für die Wohnungswirtschaft ergeben. Daraus entstehen erhebliche Herausforderungen, denen sich unsere Genossenschaft stellen muss. Auf dem Weg zur Klimaneutralität haben wir bereits mit einer Bestandsaufnahme unserer Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen begonnen. Im weiteren Verlauf werden wir anhand der daraus abgeleiteten Ergebnisse eine Strategie zur Verbesserung des Klimaschutzes unserer Objekte entwickeln. Dabei werden neben technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten auch die gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben einbezogen.

Weitere Risiken, wie zum Beispiel in Form abnehmender Liquidität, sind aktuell im Grunde nicht existent. Hier ist für die Zukunft auch keine negative Veränderung zu erwarten. Selbst in der Pandemie sind die Mieterlöse konstant eingegangen. So lagen die Forderungsausfälle unserer Genossenschaft im Jahr 2021 bei lediglich 0,62 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die – trotz Corona – stabilen Arbeitsmarkt- und Einkommensverhältnisse deuten darauf hin, dass hierbei auch in Zukunft nicht mit einem signifikanten Anstieg zu rechnen ist. Damit stellt sich die Liquiditätslage als äußerst sicher dar, sodass unsere Genossenschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Chancen für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft liegen vor allem in der Erweiterung des Wohnungsportfolios zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum. Veränderungen im Bestand, wie zum Beispiel Erweiterungen von Gebäuden, sowie Neubauprojekte gestalten sich allerdings unter den aktuellen Gegebenheiten schwierig. Hier schränkt uns vor allem die enorme Steigerung der Baukosten, insbesondere bei den Baumaterialien, ein. Denn bei aller Nachfrage müssen wir unsere soziale Verantwortung im Blick behalten. So prüfen wir genau,

ob eine Baumaßnahme auch bei erhöhten Kosten wirtschaftlich bleibt. Zu dieser Betrachtung gehört, ob der bei der anschließenden Vermietung von uns anzusetzende Mietpreis dem Markt noch entspricht.

Zudem bietet die dauerhafte Verbesserung der Standards in unseren Bestandsobjekten zusätzliche Chancen. Hier setzen wir weiterhin auf eine stetige Sanierung und Renovierung unserer Gebäude, um Mietern adäquaten und modernen Wohnraum anbieten zu können. Allerdings schränken uns in diesem Bereich, analog zum Neubau, zeitliche Engpässe im Bereich der planenden und ausführenden Unternehmen sowie steigende Materialkosten zunehmend ein.

Prognosebericht

Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft können aus aktueller Sicht weiterhin als äußerst positiv bewertet werden. Dies bestätigen die Erfahrungen aus den beiden vergangenen schwierigen Jahren. Während der Pandemie hat sich die Wohnungswirtschaft als einer der stabilsten Wirtschaftszweige gezeigt. Selbst in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten ist die Nachfrage nach modernem Wohnraum auf einem konstant hohen Niveau geblieben. Günstige Wohnungen sind nach wie vor Mangelware. Besonders in diesem Segment wird die Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine nach Deutschland voraussichtlich für eine weitere Verknappung sorgen. Auch in Pandemiezeiten sind außerdem die Mieten konstant gestiegen. Prognosen gehen davon aus, dass dieser Trend in Zukunft anhält. In diesem Zusammenhang sichern wir uns durch moderate Mieterhöhungen unter dem Marktniveau eine stabile Nachfrage nach den eigenen Mietobjekten.

Zusätzlich sichert die stetige Modernisierung der Bestandsobjekte die Nachfrage nachhaltig ab. Damit dies in Zukunft fortgeführt werden kann, werden in den kommenden Jahren erneut erhebliche Geldmittel dazu bereitgestellt. So hat die Vertreterversammlung im Jahr 2021 einstimmig die Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 1,85 Mio. € beschlossen. Damit sollen Ausgaben für Bestandspflege- und Instandhaltungsmaßnahmen von rund 57,12 € je m² Wohn- und Nutzfläche realisiert werden. Um das Angebot der Volksheimstätte darüber hinaus zu erweitern, werden punktuell weitere Neubauprojekte angestrebt.

Insgesamt plant die Volksheimstätte im Jahr 2022 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 10,1 Mio. € für Bestandspflege und Neubau. Des Weiteren sehen die Finanzplanungen Einnahmen durch Sollmietenerlöse in Höhe von 11,95 Mio. € vor. Nach Abzug der Ausgaben, wie zum Beispiel 3,25 Mio. € für Instandhaltungen sowie Abschreibungen in Höhe von 2,78 Mio. €, wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,98 Mio. € für das Jahr 2022 erwartet. Damit wird nicht nur das Eigenkapital gestärkt, sondern auch die finanzielle Grundlage für die Investitionen der Zukunft gelegt.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Dachflächendämmung und Heizungsoptimierung in Höhe von 29,3 T€ zur Reduzierung der CO_2-Emmisionen vorgesehen.

Abgesehen von den reinen Zahlen bleibt unsere Genossenschaft ihren Werten treu. Dazu zählt neben der wirtschaftlichen vor allem die soziale Verantwortung. Mit dem sich andeutenden Ende der Einschränkungen durch die Pandemie soll die Stärkung des genossenschaftlichen Miteinanders wieder in den Fokus rücken. Hier gilt es, durch die Reaktivierung bewährter Veranstaltungen und die Entwicklung neuer Formate den Zusammenhalt zu fördern. Darüber hinaus möchte die Volksheimstätte ihren Beitrag zu einer angemessenen Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge aus der Ukraine leisten.

Intern sieht sich die Volksheimstätte durch den Umzug in das neue, moderne Verwaltungsgebäude an der Kasseler Landstraße für die Herausforderungen der Zukunft bestens gerüstet. Mit einer zeitgemäßen technischen Ausstattung, kurzen Wegen und individuell eingerichteten Arbeitsplätzen werden viele Prozesse sowohl schneller als auch effizienter ablaufen. Zugleich werden im neuen Gebäude diverse Maßnahmen für einen noch kundenfreundlicheren Service umgesetzt.

Geschäftsjahr in Zahlen

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Neue Kindertagesstätte
im Lütjen Steinsweg

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**130.335,98**	164.588,60
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	81.810.861,69		83.990.272,43
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.379.333,80		2.462.855,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.758,79		86.923,23
Bauten auf fremden Grundstücken	110,05		219,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.266,92		102.360,44
Anlagen im Bau	6.098.627,21		0,00
Bauvorbereitungskosten	602.573,62	**91.054.532,08**	1.061.981,17
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		**91.185.968,06**	**87.870.301,29**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		7.335,00
Unfertige Leistungen	4.902.514,85		4.519.615,65
Andere Vorräte	29.340,61	**4.931.855,46**	28.296,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.350,04		33.065,37
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.596,30		32.222,60
Sonstige Vermögensgegenstände	68.863,54	**126.809,88**	75.291,68
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	942.278,15		269.408,09
Bausparguthaben	114.980,55	**1.057.258,70**	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**3.141,63**	4.026,25
Bilanzsumme		**97.305.033,73**	**92.839.561,94**

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	181.660,00		196.585,28
der verbleibenden Mitglieder	7.536.991,90		7.670.736,19
aus gekündigten Geschäftsanteilen	572.880,00		13.020,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile = 1.564,90 €		**8.291.531,90**	(3.815,30)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.621.000,00		3.349.000,00
Bauerneuerungsrücklage	22.840.340,82		20.984.476,82
Andere Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	**27.661.340,82**	1.200.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.710.793,00		2.333.444,46
Einstellung in Ergebnisrücklagen	272.000,00	**2.438.793,00**	234.000,00
Eigenkapital insgesamt		**38.391.665,72**	**35.513.262,75**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	712.057,00		829.845,00
Sonstige Rückstellungen	232.690,65	**944.747,65**	415.926,42
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.031.452,89		44.098.437,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.951.764,81		6.346.405,42
Erhaltene Anzahlungen	4.983.872,98		4.973.282,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.286,35		27.574,46
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.632,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	923.983,32		586.212,79
Sonstige Verbindlichkeiten	43.890,01	**57.962.250,36**	46.982,72
(davon für Steuern = 32.586,78 €)			(35.235,19)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit = 0,00 €)			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzung		**6.370,00**	0,00
Bilanzsumme		**97.305.033,73**	**92.839.561,94**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.360.000,74		16.095.605,12
b) aus Betreuungstätigkeit	360.164,76		388.260,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.284,38	16.821.449,88	93.479,75
Erhöhung/Minderung Bestand unfertige Leistungen		383.636,74	-75.015,69
Sonstige betriebliche Erträge		187.156,90	95.507,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.536.088,20		7.109.879,66
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.745,79	7.548.833,99	6.608,89
Rohergebnis		**9.843.409,53**	**9.481.348,22**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.921.092,98		1.833.429,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	507.343,55	2.428.436,53	473.601,40
(davon für Altersversorgung)	(116.863,93)		(116.271,64)
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.493.677,55	2.495.664,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		691.609,50	693.747,38
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		52,00	50,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,34	93,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		885.534,88	1.025.711,37
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**3.344.221,41**	**2.959.336,80**
Sonstige Steuern		633.428,41	625.892,34
Jahresüberschuss		**2.710.793,00**	**2.333.444,46**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		272.000,00	234.000,00
Bilanzgewinn		**2.438.793,00**	**2.099.444,46**

Vertreterwahl 2021
Stimmauszählung

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
Telefax	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 31.12.2021 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 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 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 bewertet. Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

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 2,34 % (Stichtag Januar 2021) bzw. 1,9 % (Stichtag Dezember 2021 / 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	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2021	zum 01.01.2021[1]	Geschäftsjahr	Zugänge[2]	Umbuchungen[2]	Abgänge[2]	zum 31.12.2021[1]	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**315.917,07**	**24.719,83**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**340.636,90**	**151.328,47**	**58.972,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**210.300,92**	**130.335,98**	**164.588,60**
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.801.998,21	121.616,07	0,00	0,00	0,00	140.923.614,28	56.811.725,78	2.301.026,81	0,00	0,00	0,00	59.112.752,59	81.810.861,69	83.990.272,43
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	1.386.623,18	83.521,95	0,00	0,00	0,00	1.470.145,13	2.379.333,80	2.462.855,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	86.923,23	0,00	0,00	-2.164,44	0,00	84.758,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.758,79	86.923,23
Bauten auf fremden Grundstücken	5.481,05	0,00	0,00	0,00	0,00	5.481,05	5.261,38	109,62	0,00	0,00	0,00	5.371,00	110,05	219,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.212,21	25.953,20	0,00	0,00	0,00	760.165,41	631.851,77	50.046,72	0,00	0,00	0,00	681.898,49	78.266,92	102.360,44
Anlagen im Bau	0,00	5.073.908,31	0,00	1.024.718,90	0,00	6.098.627,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.098.627,21	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.061.981,17	556.650,74	838,83	-1.015.219,46	0,00	602.573,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	602.573,62	1.061.981,17
Sachanlagen gesamt	**146.540.074,80**	**5.778.128,32**	**838,83**	**7.335,00**	**0,00**	**152.324.699,29**	**58.835.462,11**	**2.434.705,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**61.270.167,21**	**91.054.532,08**	**87.704.612,69**
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	**146.857.091,87**	**5.802.848,15**	**838,83**	**7.335,00**	**0,00**	**152.666.436,19**	**58.986.790,58**	**2.493.677,55**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**61.480.468,13**	**91.185.968,06**	**87.870.301,29**

[1] Kumuliert zum ...

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

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2021 (in Klammern: 31.12.2020)	**Insgesamt**	**davon mit einer Restlaufzeit**				
		bis zu 1 Jahr	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**davon gesichert**	**Art der Sicherung**
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**46.031.452,89**	**3.681.460,25**	**13.699.196,52**	**28.650.796,12**	**46.031.452,89**	**GPR**[1]
	(44.098.437,34)	(4.069.086,36)	(14.002.249,20)	(26.027.101,78)	(44.098.437,34)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**5.951.764,81**	**403.393,01**	**1.695.385,06**	**3.852.986,84**	**5.951.764,81**	**GPR**[1]
	(6.346.405,42)	(395.299,21)	(1.661.245,82)	(4.289.860,69)	(6.346.405,42)	
Erhaltene Anzahlungen	**4.983.872,98**	**4.983.872,98**				
	(4.973.282,40)	(4.973.282,40)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**27.286,35**	**27.286,35**				
	(27.574,46)	(27.574,46)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	**0,00**	**0,00**				
	(1.632,64)	(1.632,64)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**923.983,32**	**840.719,23**	**83.264,09**			
	(586.212,79)	(502.134,16)	(84.078,63)			
Sonstige Verbindlichkeiten	**43.890,01**	**43.875,65**		**14,36**		
	(46.982,72)	(46.968,36)		(14,36)		
Gesamtbetrag	**57.962.250,36**	**9.980.607,47**	**15.477.845,67**	**32.503.797,32**	**51.983.217,70**	**GPR**[1]
	(56.080.527,77)	(10.015.977,59)	(15.747.573,45)	(30.316.976,83)	(50.444.842,76)	

Die Zugänge im Bereich der **Sachanlagen** entstanden durch nachträgliche Herstellungskosten von 121.616,07 € durch Modernisierungsmaßnahmen an den Grundstücken mit Wohnbauten. Durch Bauvorbereitungskosten in Höhe von 556.650,74 € sowie mit 5.073.908,31 € bei den Anlagen im Bau. Weiterhin wurde ein Grundstück mit einem Wert von 7.335,00 € aus dem Umlaufvermögen umgewidmet. Im Jahr 2021 verminderten sich die Betriebs- und Geschäftsausstattungen um 24.093,52 €.

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 10.987,65 €.
Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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 (1,36 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,9 %) ergibt einen Betrag in Höhe von **37.295,00 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

In den **Sonstigen Rückstellungen** ist ein Posten für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden mit 26.600,00 € enthalten. Die Jubiläumsrückstellung und die Rückstellungen für Aufbewahrungskosten von insgesamt 72.699,14 € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Ergebnisrücklagen	**Gesetzliche Rücklage**	**Bauerneuerungs-rücklage**	**Andere Ergebnis-rücklagen**	**Gesamt**
	€	€	€	€
Stand 01.01.2021	3.349.000,00	20.984.476,82	1.200.000,00	25.533.476,82
Einstellung / Zuweisung[2]	272.000,00	1.855.864,00	0,00	2.127.864,00
Stand 31.12.2021	**3.621.000,00**	**22.840.340,82**	**1.200.000,00**	**27.661.340,82**

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.

[1] *Grundpfandrechte*

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.619.555,78 € (Vorjahr 4.696.508,84 €).

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten 110.207,00 € aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen sowie Erträge in Höhe von 6.000,00 € aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstückes.

In den „Aufwendungen der Hausbewirtschaftung“ sind Instandhaltungsaufwendungen von 3.092.177,52 € (Vorjahr 3.059.054,17 €) enthalten.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten Beträge für sächliche Verwaltungskosten in Höhe von 617.185,17 € und Abschreibungen auf Mietforderungen von 6.256,44 € (Vorjahr 11.477,41 €).

Im Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind 19.551,33 € (Vorjahr 22.634,49 €) aus der Aufzinsung 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 4,9 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 rund 46,6 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	19	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Hauswart / Servicemitarbeiter	1	2

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung in 2021

Anfang	6.304
Zugang	519
Abgang	211
Bestand	6.612

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2021 um 133.744,29 € gemindert. Im Vorjahr gab es noch eine Erhöhung von 192.424,47 €.

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

E. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24.02.2022 kommt es neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit hierzulande zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen. Diese können sich schon kurzfristig negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, z. B. durch Mietausfälle, nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, steigende Einkaufspreise für Energieträger oder Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien, niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und der damit verbundenen operativen Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht, Seite 30.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von **2.438.793,00 €** wie folgt zu verwenden:

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	€
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	2.186.424,35
– Bauerneuerungsrücklage –	
Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % für die ersten bis dritten Pflichtanteile	
auf das zu Beginn des Wirtschaftsjahres vorhandene Geschäftsguthaben.	252.368,65
Alle weiteren Anteile werden nicht verzinst.	

Göttingen, den 25. April 2022

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand

Grundsteinlegung KiTa
Lütjen Steinsweg

Impressum

Herausgeber / V.i.S.d.P.

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Kasseler Landstraße 89
37081 Göttingen
Telefon 0551 37077-0
Telefax 0551 37077-499
vh@volksheimstaette.de
volksheimstaette.de

Inhalt

Volksheimstätte eG
Sebastian König freitexter

Fotografie

bmp architekten Görres-Duhm PartG mbH
iStockphoto
Ralf Kresin, PoS Markenkommunikation GmbH
RSE Planungsgesellschaft mbH
Volksheimstätte eG

Produktion

LOOK//one GmbH, Agentur für ganzheitliche
Kommunikationssysteme, Hannover

Druck

Goltze Druck, Göttingen

volksheimstätte
wohnen · verwalten · betreuen

Volksheimstätte eG
Wohnungsbaugenossenschaft

Kasseler Landstraße 89
37081 Göttingen
Telefon 0551 37077-0
Telefax 0551 37077-499
vh@volksheimstaette.de
volksheimstaette.de