



Geschäftsbericht 2021

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2021

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig

99. Geschäftsjahr



Inhalt

Rechtsverhältnisse	4
Verwaltungsorgane	5
Bericht des Aufsichtsrates	6
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	8
Lagebericht des Vorstandes	16
Bilanz	32
Gewinn– und Verlustrechnung	34
Anhang zum Jahresabschluss	35
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	44
Wohnungsbestandslisten	46
Impressum	49

Aus rechnerischen Gründen können in den nachfolgenden Tabellen und Texten Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (T€, % usw.) auftreten.

Rechtsverhältnisse

Firma	Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG
Sitz der Genossenschaft	Braunschweig
Anschrift	Bültenweg 31A 38106 Braunschweig
Telefon	0531-129898-0
Telefax	0531-129898-50
E-Mail	mail@vwg-braunschweig.de
Internet	www.vwg-braunschweig.de
Gründung der Genossenschaft	11. März 1923
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Braunschweig GnR 318

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG ist hervorgegangen aus der am 11. März 1923 gegründeten Hausgenossenschaft eGmbH und der am 18. März 1926 gegründeten Baugenossenschaft der Kriegsbeschädigten, Kriegsteilnehmer und Kriegshinterbliebenen eGmbH. Aus wirtschaftlichen Gründen erfolgte am 27. September 1941 der Zusammenschluss beider Genossenschaften.

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 Abs. 1 HGB. Sie ist steuerlich eine Vermietungsgenossenschaft.

Der Geschäftszweck ist die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und sonstigen Einheiten.

Verwaltungsorgane

Aufsichtsrat

Gunther Oehme

Dipl. Pädagoge, i. R., Vorsitzender des Aufsichtsrates

Magdalene Müller (bis 24.06.2021)

Rechtsanwältin,
bis 24.06.2021 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Eva Stassek

1. Bevollmächtigte der IG-Metall

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH),
ab 24.06.2021 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ali-Riza Salmaz

Facharbeiter

Susanne di Gioia (ab 24.06.2021)

Justizsekretärin

Vorstand

Silke Koch-v. Czapiewski

Dipl. Immobilienwirtin (DIA), Bilanzbuchhalterin (EBZ), hauptamtlich

Andreas Rost

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Es wurden insgesamt 12 Sitzungen durchgeführt: gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Aufsichtsratsvorsitzendem und Vorstand sowie des Prüfungsausschusses.

In gemeinsamen Sitzungen hat der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrates umfangreich und zeitnah über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Dabei wurden die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates durch mündliche und schriftliche Berichte sowie durch veranschaulichende grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes unterstützt.

Der 2. Bauabschnitt der aufwendigen Sanierungsarbeiten im Bienroder Weg 66 und 67 wurde in 2021 abgeschlossen.

Die Sanierungsmaßnahmen im Altstadtring 13, 14, 15 und in der Stolzestraße 14 sowie in der Schölkestraße 1A und 1B wurden wie geplant abgeschlossen.

Auch zukünftig haben die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am und im Objektbestand der VWG oberste Priorität und sind mit einem angemessenen Budget versehen.

Für die nahe Zukunft bestehen keine Planungen, komplette Wohnhäuser neu zu errichten.

In den kommenden Jahren werden Aufsichtsrat und Vorstand durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür Sorge tragen, dass den Mitgliedern ein zufriedenstellender Wohnkomfort angeboten werden kann.

Wir sind davon überzeugt, dass es auch zukünftig, nicht zuletzt durch die durchgeführten und noch geplanten Modernisierungsmaßnahmen gelingen wird, den geringen Leerstand an Wohnungen fortzuschreiben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 und den Lagebericht für das Jahr 2020 geprüft und mit Datum vom 04.06.2021 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

Aufsichtsrat und Vorstand wurde vom vdw erneut bestätigt, dass sie ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung geprüft. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Überschusses anzunehmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen in der VWG tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten guten Leistungen und für die gute Zusammenarbeit. Besonders hervorzuheben ist das hohe Maß an Flexibilität und das Engagement in der nun seit über zwei Jahren dauernden besonderen Arbeitssituation.

Wir danken auch wieder allen ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern ganz herzlich, die unsere Genossenschaft durch die Wahrnehmung unterschiedlichster Aufgaben unterstützt haben.

Braunschweig, im Mai 2022

Gunther Oehme

Aufsichtsratsvorsitzender

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zunahm, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt + 9,4 bzw. 8,6 %). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 %.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 Prozent gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5 %) – im Januar 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 4,9 %. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84%. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 %).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/ Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. +10%). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 % gegenüber dem Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 %, der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 550,97 Mrd. gerechnet und 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+ 12,7 bzw. 6,3 %).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 %) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 %). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 %) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 % gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+17,1 %), Klempnerarbeiten (+16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten be-

lasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Trotz allem sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen

Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden laut Statistischem Bundesamt 380.914 Wohneinheiten genehmigt (+3,3 % gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: +1,2 % bzw. +24,6 %, Mehrfamilienhäuser: +0,5 %). 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und stark steigende Preise weiteren Auftrieb.

Baufertigstellungen im Hochbau

Fertigungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen bei insgesamt 293.393 Wohneinheiten (Statistisches Bundesamt). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubedarfs (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) ist angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert.

Bauüberhang auf dem höchsten Niveau seit 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist weiterhin der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. Ein Grund dafür ist der massive Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so rechnet die Branche 2021 mit ca. 900.000 Beschäftigten.

Deutschland = Mieterland

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU. Fast die Hälfte der Bevölkerung (50 %) lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU. Deutlich niedriger lagen die Anteile unter anderem Frankreich (36 %), Spanien (25 %) oder Polen (14 %). Den niedrigsten Anteil verzeichnete Rumänien. Dort lebten nur 4 % der Bevölkerung zur Miete. Der EU-Durchschnitt lag bei 30 %.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legen seit geraumer Zeit jeweils um 1,4 Prozent zu. Damit liegt der Anstieg mittlerweile deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung.

Zuwanderung sinkt weiter

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu kompensieren, brauche es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbenen gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 % über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund +295.000 Personen geschätzt (davor +249.000). Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wohnungsmarkt in Braunschweig

Die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig ist im Jahr 2021 laut offiziellen Angaben um 394 Personen auf 250.889 gestiegen. Dieses ergab eine Auswertung des städtischen Melderegisters per 31. Dezember 2021. Im Vorjahr verzeichnete man noch einen Rückgang um 1.056 Einwohner, somit ist die Zahl wieder leicht angestiegen.

Diese aktuelle Entwicklung beruht auf einer wieder angestiegenen überregionalen Zuwanderung. Hierbei handelt es sich unter anderem um den Zuzug aus dem Ausland, aber auch aus Niedersachsen und den übrigen Bundesländern. Der Zuzug aus dem Bundesgebiet wird auf die gute Arbeitsmarktentwicklung in Braunschweig zurückgeführt. Die Zahl der Geburten wird in Braunschweig für das Jahr 2021 mit 2.470 angegeben. Seit geraumer Zeit hat sich die Bevölkerungszahl in Braunschweig bei rund einer Viertelmillion Menschen eingependelt und die Stadt ist als Wohnort nach wie vor sehr beliebt. Im Wintersemester 2021/2022 waren an der TU Braunschweig 17.794 Studierende eingeschrieben. Die TU bietet eine Vielzahl von Studiengängen an und in der Region Braunschweig ist das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen breit gefächert. Zudem sind die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung attraktiv und vielfältig.

Hieraus resultiert eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem und adäquatem Wohnraum. Die Immobilienwirtschaft in der Region wird damit seit einigen Jahren vor große Herausforderungen gestellt. Seit 2014 sind in Braunschweig etwa 6.000 neue Wohnungen entstanden und es soll weiter gebaut werden. Die städtische Verwaltung will bis zum Jahr 2025 das Baurecht für weitere 6.000 Wohnungen schaffen. Eine wichtige Rolle spielt dabei der Geschosswohnungsbau.

Ein markantes Baugebiet befindet sich in Braunschweigs Nordstadt. Hier entstehen zwischen Bültenweg und Mittelweg in drei Bauabschnitten 1.300 Wohnungen, darunter auch Sozialwohnungen. Der erste Bauabschnitt wurde 2021 mit 500 Wohnungen fertiggestellt, weitere 500 befinden sich in der Bauphase. Ein weiteres großes Baugebiet befindet sich in Rautheim auf dem Gelände der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne. Insgesamt entstehen hier zirka 650 Wohneinheiten in Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie in Mehrfamilienhäusern. Hier findet der soziale Wohnungsbau ebenfalls Berücksichtigung. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Bauprojekte im Stadtgebiet von Braunschweig. Die Bautätigkeit bewegt sich auf sehr hohem Niveau und der Wohnungsbau soll weiter kontinuierlich vorangetrieben werden.

Dieses hohe Maß an Baubereitschaft sowie die damit einhergehenden Genehmigungsverfahren stellen zunächst die Genehmigungsbehörden vor große Herausforderungen und schließlich auch alle Projektplaner und die am Bau mitwirkenden Unternehmen. Der Auslastungsgrad bei den Baugewerken ist enorm hoch. Die Auftragsbücher der Firmen sind voll und zeitgleich wird der Fachkräftemangel mehr und mehr spürbar. Aktuell kommen nun noch erhebliche Preissteigerungen bei der Energieversorgung und bei diversen Baustoffen hinzu.

Der Bauboom wird vermutlich noch einige Zeit anhalten und allen Beteiligten die Bündelung sämtlicher Kapazitäten abverlangen, um die geplante Schaffung von Wohnraum umzusetzen. Inwieweit die deutliche Steigung der Energie- und Materialpreise in Verbindung mit dem Fachkräftemangel zu Beeinträchtigungen bei geplanten Bauvorhaben führen wird, bleibt abzuwarten.

Lagebericht des Vorstandes

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard). Die enthaltene Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS 21 erstellt.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Braunschweig verfügt per 31.12.2021 über einen Wohnungsbestand von 1.363 Wohnungen, 7 Gewerbeobjekten sowie 315 Garagen und 225 Stellplätzen.

Der Wohnungsbestand befindet sich, bis auf ein Haus mit 5 Wohnungen in Bad Harzburg, ausschließlich in Braunschweig.

Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2021

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.363	1.363
m ² Wohnfläche	94.595,15	94.515,66
Gewerbeobjekte (davon Eigennutzung: 1)	7	7
m ² Nutzfläche (davon Eigennutzung: 835,74 m ²)	1.280,14	1.289,27
Garagen	315	315
PKW-Einstellplätze (davon Eigennutzung: 22)	225	225

Durch die Balkonanbauten an unseren Objekten Altstadttring 13 - 15, Stolze-straße 14 und Schölkestraße 1a und 1b erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2021 um 79,49 m² auf 94.595,15 m² (Vorjahr 94.515,66 m²).

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Wohnungsnachfrage in Braunschweig, insbesondere nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen, ist weiterhin hoch.

Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Bereitstellung bezahlbarer und gut ausgestatteter Wohnungen für zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die nach wie vor geringe Leerstandsquote, durch Mietanpassung bei Neuvermietung, durch moderate Erhöhung der Mieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie durch die Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 6.694 T€ gegenüber dem Vorjahr (6.600 T€) gestiegen. Erlösschmälerungen aufgrund von geringfügigem fluktuations- und modernisierungsbedingten Leerstand sowie von Eigennutzung und Mietminderung sind hierbei bereits in Abzug gebracht.

Die Durchschnittssollmiete je m²-Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2021 bei 5,80 € (Vorjahr 5,72 €).

Im Geschäftsjahr 2021 haben 134 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 9,8 % (im Vorjahr lag diese bei 9,4 %). Dem gegenüber standen 139 Neuvermietungen (Vorjahr 130).

Per 31.12.2021 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von lediglich einer Wohnung (Vorjahr: drei Wohnungen) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2021 0,07 % (Vorjahr 0,22 %).

Im Jahresdurchschnitt waren vier Wohnungen frei (Vorjahr: fünf Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,30 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 21 T€ (Vorjahr 24 T€).

Weiterhin ist eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in Braunschweig zu erwarten.

Zudem befindet sich ein Großteil unseres Wohnungsbestandes in den besonders nachgefragten Stadtteilen von Braunschweig.

Wir wollen den Wohnungsbestand nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt positionieren und werden daher auch in Zukunft erhebliche Beträge für Instandhaltung und Modernisierung investieren.

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neubau

Im Geschäftsjahr 2021 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert, um unseren Mitgliedern und Kunden adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

Für die Vermietungssituation sind, neben der Lage der Wohnung, insbesondere die Höhe des Mietzinses, eine zeitgemäße Ausstattung und das Erscheinungsbild der Wohnanlage entscheidende Faktoren.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2021 insgesamt rund 4.107 T€ aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 43,42 €/m² Wohnfläche/Jahr.

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war im Berichtsjahr die Sanierung der Wohnhäuser Altstadtring 13, 14, 15 und Stolzestraße 14. Die Maßnahme umfasste die Erneuerung der Dachflächen sowie den Austausch der Fenster. Des Weiteren wurde ein farbiger Vollwärmeschutz auf die Fassaden aufgebracht und alle 32 Wohneinheiten erhielten im Zuge der Sanierung einen Vorstellbalkon. Durch die Umsetzung der Maßnahmen erfuhren die Gebäude eine optische Aufwertung und gleichzeitig eine deutliche energetische Verbesserung. Der erstmalige Anbau von Balkonen steigerte zudem die Wohnqualität spürbar. Nach Beendigung dieser Arbeiten wurden die Treppenhäuser der genannten Wohnhäuser noch einmal detailliert in Augenschein genommen. Aufgrund des veralteten technischen Zustandes entschied man sich daraufhin für eine Erneuerung der Wohnungseingangstüren, der Treppengeländer sowie der Treppenselektrik. Bedingt durch diese Arbeiten bekam das gesamte Treppenhaus abschließend einen frischen Anstrich. Im Jahr 2022 folgt dann die Neugestaltung der Außenanlagen.

Das Doppelwohnhaus in der Schölkestraße 1A und 1B wurde in vergleichbarem Umfang saniert. Auch hier wurden die Dächer neu eingedeckt, die Fenster erneuert und die Fassaden mit einem Vollwärmeschutzsystem ausgestattet. Alle 12 Mietparteien profitieren nun ebenfalls erstmals von einem geräumigen Vorstellbalkon. Auch bei diesem Projekt entschied man sich im Nachgang zur Sanierung der Treppenhäuser in gleichem Umfang. Somit wurden auch hier die Wohnungseingangstüren sowie die Treppengeländer und die Treppenselektrik erneuert und es folgte ein Treppenhausestrich.

Nachdem im Jahr 2020 die Sanierung des Wohnhauses Bienroder Weg 66 umgesetzt wurde, folgte im Berichtsjahr der 2. Bauabschnitt mit der Sanierung des benachbarten Gebäudes Bienroder Weg 67. Auch hier wurde die veraltete und unansehnlich gewordene Vorhangsfassade demontiert und durch eine farbige Vollwärmeschutzdämmung aus Mineralfaserplatten ersetzt. Die baulichen Gegebenheiten ließen es an diesem Wohnhaus nicht zu, die vorhandenen Balkone abzureißen und durch neue Vorstellbalkone zu ersetzen. Somit wurde an den Balkonkragplatten zunächst eine Betoninstandsetzung durchgeführt und ein neuer Fliesenbelag aufgebracht.

Abschließend erhielten die Balkone ein neues Brüstungsgeländer. Optisch und energetisch hat das Gebäude dadurch eine deutliche Aufwertung erfahren.

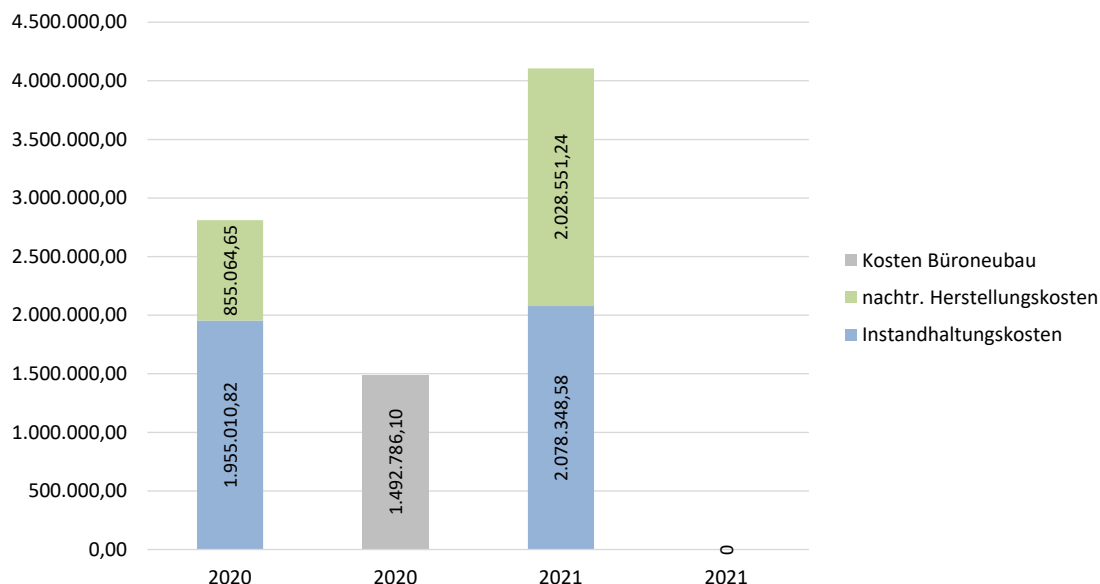
Die Neugestaltung der Außenanlagen soll im Jahr 2022 erfolgen und beinhaltet unter anderem die Installation eines Müllunterflursystems sowie den Abriss und den Neubau des vorhandenen Garagenkomplexes.

Neben den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten in Höhe von 2.029 T€ wurden im Geschäftsjahr 2021 weitere 2.078 T€ für die Einzelmodernisierung von 22 Wohnungen (Vorjahr 22 Wohnungen) nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Eine weitere nennenswerte Maßnahme fand in der Allerstraße 37B statt. Dort wurde das technisch veraltete Blockheizkraftwerk außer Betrieb genommen und demontiert. Das Gebäude bekam einen Fernwärmeanschluss und wie auch in der Vergangenheit werden die Nachbarwohnhäuser in der Allerstraße 37 und 37A sowie die Wachholtzstraße 12 von dieser Station aus mit Wärme und Warmwasser versorgt.

In der Broitzemer Straße 237, 238 und 239 fand parallel zu den genannten Häusern an den Hausrückseiten eine Erneuerung des Außenbereiches statt. Die Arbeiten wurden ausgelöst durch den Umbau des ehemaligen Möbellagers Brandt in der Broitzemer Straße 235 zu einem Mehrfamilienwohnhaus. Dieses Gebäude befindet sich im Eigentum der Braunschweiger Baugenossenschaft eG. Bei dem Außenbereich handelt es sich um eine gemeinschaftliche Zuwegung bzw. Feuerwehrezufahrt der VWG und BBG. Die Zuwegung erhielt eine neue Pflasterung sowie in den Randbereichen neue Anpflanzungen. Ferner wurden einige Fahrradbügel installiert. Die Neugestaltung des Außenbereiches erfolgte in gemeinsamer Absprache zwischen den beiden Wohnungsgenossenschaften und die Kostenaufteilung erfolgte im Verhältnis zu den jeweiligen Eigentumsanteilen.

Die Aufteilung der Investitionen in den Bestand nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich in den Jahren 2020 und 2021 wie folgt dar:



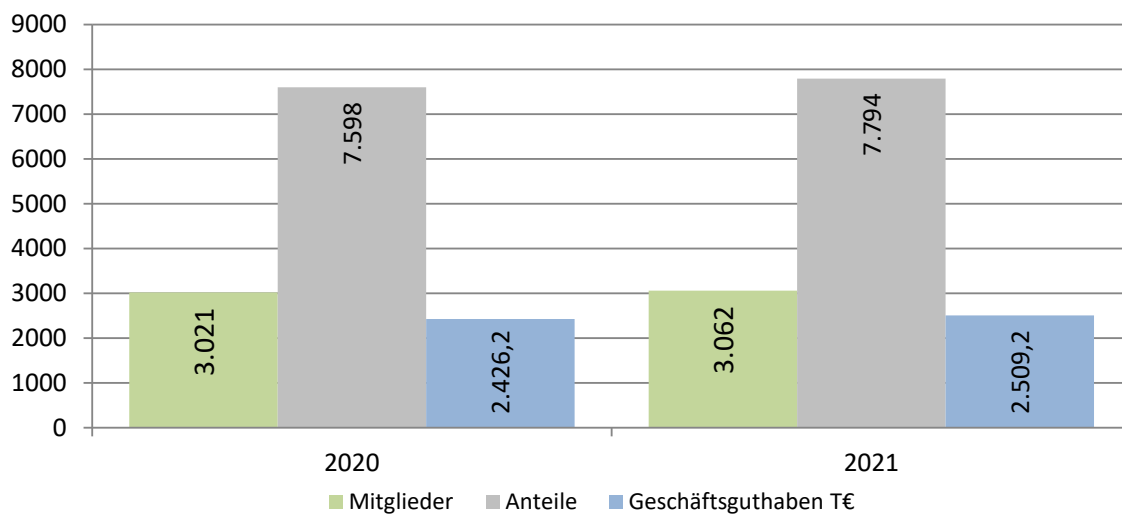
Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich in 2021 um 41 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2021 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.062 (Vorjahr 3.021) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 7.794 (Vorjahr 7.598) Anteile.

Gekündigt haben 116 Mitglieder mit 225 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 40 Mitglieder mit 121 Anteilen. Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 197 Mitgliedern mit 542 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.411 (Vorjahr: T€ 2.347) und ist in 2021 somit wieder spürbar um rund 65 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2020 und 2021 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2021 im Durchschnitt insgesamt 13 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter drei Teilzeitbeschäftigte, sowie im Durchschnitt drei geringfügig beschäftigte Hauswarte und eine Auszubildende, die am 01.08.2021 Ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns begonnen hat.

Per 31.12.2021 befindet sich eine Mitarbeiterin in Elternzeit.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit und für Ihren persönlichen Einsatz, der in hohem Maße zum Erfolg unserer Genossenschaft beiträgt.

In der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Herr Gunther Oehme wurde durch die Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Susanne di Gioia wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Frau di Gioia und Herr Oehme haben die Wahl angenommen.

Die Wiederwahl von Frau Magdalene Müller war aufgrund der satzungsgemäßen Altersbeschränkung leider nicht möglich. Frau Müller ist zum 24.06.2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Wir danken Frau Müller für die gute und konstruktive Zusammenarbeit in ihrer langjährigen Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied.

Im Jahr 2022 scheidet turnusmäßig Frau Bettina Woike aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Frau Woike ist möglich.

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

	Plan	Ist	Ist
	2021	2021	2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.717	6.750	6.633
Instandhaltung	1.991	2.078	1.955
Zinsaufwand	121	115	119
Jahresüberschuss	1.248	1.536	1.656

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr hatten wir auf der Grundlage der Entwicklung in den Vorjahren und unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Eine Planabweichung liegt bei den Umsatzerlösen aus Sollmieten vor. Diese sind auch im Verhältnis zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen.

Zusätzlich zu den in 2021 geplanten Maßnahmen war es erforderlich größere Instandhaltungsarbeiten an den Treppenhausgeländern, den Wohnungseingangstüren und der Elektrik, verbunden mit einem Anstrich der Treppenhäuser, in den Häusern Altstadtring 13-15 und Stolze Str. 14 sowie in der Schölkestraße 1a und 1b vorzunehmen. Aus diesem Grund haben sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen erhöht. Da ein Teil der Arbeiten erst in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 ausgeführt werden konnten, wurde hierfür eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet.

Für Instandhaltung und Modernisierung waren für das Jahr 2021 4.034 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 4.107 T€.

Im Jahr 2021 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 2.078 T€ zu 1.955 T€ im Vorjahr. Zudem wurden 1.942 T€ an Fremdkosten und 87 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der fortschreitenden Tilgungen weiter gesunken.

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2021 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB in Höhe von rd. 131 T€ bisher nicht angefallen ist.

Des Weiteren liegen die aktivierten Eigenleistungen sowie die sonstigen betrieblichen Erträge über dem geplanten Wert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir weiter in hohem Maße in unseren Wohnungsbestand investiert und die Ertragslage weiter gestärkt haben.

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,00	3	0,01	-2
Sach- und Finanzanlagen	39.239	86,97	38.766	86,22	473
Umlaufvermögen					
kurzfristig	5.880	13,03	6.194	13,77	-314
Summe Aktiva	45.120	100,00	44.963	100,00	157
Eigenkapital	28.579	63,33	27.051	60,16	1.528
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	694	1,54	670	1,49	24
kurzfristig	319	0,71	137	0,31	182
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	9.474	21,00	10.752	23,91	-1.278
kurzfristig	6.054	13,42	6.353	14,13	-299
Summe Passiva	45.120	100,00	44.963	100,00	157
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	27.051		25.427		
Reinvermögen					
zum Jahresende	28.579		27.051		
Vermögenszuwachs	1.528	5,65	1.624	6,39	

Das Anlagevermögen beträgt 86,97 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 473 T€ erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere durch wertverbessernde Investitionen saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen.

Das Anlagevermögen ist größtenteils durch Eigenkapital und durch lang- und mittelfristige Fremdmittel gedeckt.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich in erster Linie dadurch, dass im Jahr 2021 eine Forderung aus Teilschulderlass für ein KfW-Darlehen, welches im Jahr 2019 aufgenommen worden war, entfallen ist. Anfang 2021 wurde der Tilgungszuschuss für KfW-Mittel von der Restschuld des dazugehörigen KfW-Darlehens abgezogen.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2021 um rd. 157 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.528 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2021 1.536 T€ abzgl. der Dividende von 90,9 T€ für das Vorjahr und 83 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote hat zugenommen und beträgt per 31.12.2021 63,33 % (Vorjahr 60,16 %).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insbesondere durch Tilgungszahlungen und die Verrechnung des Tilgungszuschusses mit den Darlehensverbindlichkeiten. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich durch noch nicht abgerechnete Betriebskosten geringfügig erhöht und die Verbindlichkeiten aus Vermietung verzeichnen ebenfalls einen Anstieg. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich hingegen.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.2 Finanzlage

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG erzielt aus der Hausbewirtschaftung einen stetigen finanziellen Überschuss.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote in größerem Umfang beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps und andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit einer Zinsfestschreibung bis zur vollständigen Tilgung.

Das gesamte Darlehensportfolio wird laufend überwacht um Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung für 2021

	2021 TEuro	2020 TEuro
Jahresüberschuss	1.536,0	1.655,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.591,0	1.468,5
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	25,3	53,5
Gewinn (-) Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	-3,6	-0,2
Cashflow nach DVFA/SG	3.148,8	3.177,5
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	188,5	51,7
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-146,5	-1.337,2
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	29,1	1.774,3
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	115,2	118,6
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	3,6	13,5
Ertragssteuerzahlungen	-26,6	-14,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.312,0	3.784,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,5	0,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-2.063,2	-2.553,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4,4	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.058,3	-2.553,1
Veränderung der Geschäftsguthaben	83,0	55,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	1.200,0
Planmäßige Tilgungen	-1.221,5	-1.157,5
Gezahlte Zinsen	-115,2	-118,6
Gezahlte Dividenden	-90,9	-88,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.344,6	-108,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-90,9	1.122,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.467,5	1.345,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.376,6	2.467,5
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.376,6	2.467,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.376,6	2.467,5

Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs Standard) erstellt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Die liquiden Mittel nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 90,9 T€ ab. Die Finanzierung der für das Jahr 2021 geplanten und umgesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

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

2.3 Ertragslage

	2021		2020		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	9.371,1	96,4	7.926,8	83,9	1.444,3
Bestandsveränderungen	166,0	1,7	1.313,5	13,9	-1.147,5
Gesamtleistung	9.537,1	98,1	9.240,3	97,8	296,8
Andere Erträge	188,5	1,9	203,1	2,2	-14,6
Betriebsleistung	9.725,6	100,0	9.443,4	100,0	282,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.825,5	49,6	4.471,8	47,4	353,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	115,1	1,2	118,7	1,3	-3,6
Personalaufwand	944,9	9,7	978,5	10,4	-33,6
Planmäßige Abschreibungen	1.591,1	16,4	1.468,4	15,5	122,7
Sonstige Steuern	266,1	2,7	269,4	2,8	-3,3
Andere Sachaufwendungen	471,8	4,9	474,6	5,0	-2,8
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.214,5	84,5	7.781,4	82,4	433,1
Betriebsergebnis	1.511,1	15,5	1.662,0	17,6	-150,9
Finanzerträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzaufwendungen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Finanzergebnis	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0
Neutrale Erträge	29,4	0,3	5,7	0,1	23,7
Neutrale Aufwendungen	0,8	0,0	1,2	0,0	-0,4
Neutrales Ergebnis	28,6	0,3	4,5	0,1	24,1
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.539,6	15,8	1.666,4	17,7	-126,8
Ertragsteuern	3,6	0,0	10,7	0,1	-7,1
Jahresergebnis	1.536,0	15,8	1.655,7	17,6	-119,7

Das Jahresergebnis 2021 betrug rd. 1.536 T€ gegenüber 1.656 T€ im Vorjahr und reduzierte sich insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für die Instandhaltung sowie erhöhten planmäßigen Abschreibungen von Sachanlagen.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten.

Im Bereich der anderen Erträge ist eine leichte Abnahme zu verzeichnen, welche sich zum einen durch gesunkene Versicherungserstattungen und zum anderen durch geringere aktivierungsfähige Eigenleistungen im Verhältnis zum Vorjahr erklären lässt.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind hauptsächlich aufgrund erhöhter Aufwendungen für die planmäßige Abschreibung und höheren Instandhaltungsaufwendungen angestiegen.

Das neutrale Ergebnis hat sich durch die höheren sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund des Erhalts eines Umweltbonus für ein von uns geleastes Elektrofahrzeug sowie durch geringfügige Erträge aus Anlagenabgängen erhöht. Außerdem stellen sich die Erträge aus früheren Jahren deutlich höher dar als im Vorjahr.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG wird in den nächsten Jahren weiter auf hohem Niveau in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen investieren.

Bei den Häusern Allerstraße 12 und 13, Wachholtzstraße 9 sowie Glücksstraße 13 und 14 ist die Anbringung einer Fassadendämmung und einer neuen Balkonanlage sowie die Neueindeckung der Dachfläche geplant. Außerdem werden die Fenster und die Eingangstüren erneuert.

Zudem soll in der Wachholtzstraße 9 der Einbau einer Heizungszentrale mit Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen. Von hier aus wird auch das angrenzende Nachbarhaus Wabestraße 25A mitversorgt.

Im Altstadtring 13 bis 15 und in der Stolzestraße 14 wird nach den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im letzten Geschäftsjahr eine Neugestaltung der Außenanlage vorgenommen und in dem Zuge ein neuer Müllstandplatz für alle Häuser erstellt.

Im Bienroder Weg 66 und 67 erfolgt ebenfalls eine Neugestaltung der Außenanlage. Dabei werden alte Garagen abgerissen und neue, größere Garagen errichtet.

Sowohl im Bienroder Weg 66 und 67 als auch im Bechtsbütteler Weg 12-32 werden Müllunterflursysteme für die Mieter errichtet, welche einen barrierearmen Zugang bieten und für ein gepflegtes Erscheinungsbild sorgen.

Außerdem ist in dem Haus Bienroder Weg 66 eine Fahrstuhlmodernisierung geplant.

Neben diesen Maßnahmen werden fluktuationsbegleitend Einzelmodernisierungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgenommen.

Die für das Jahr 2022 geplanten, umfangreichen Maßnahmen sollen mit Eigenmitteln finanziert werden.

Insgesamt ist vorgesehen, im Jahr 2022 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände einen Betrag von 4.579 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 2.100 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

Es bleibt auch zukünftig eine wichtige Aufgabe der VWG kontinuierlich den Wohnungsbestand zu verbessern, um die nachhaltige Vermietungssituation weiterhin positiv zu gestalten.

In den kommenden Jahren sollen weiter hohe Investitionen in den Wohnungsbestand vorgenommen werden.

Ebenso ist weiterhin die Stärkung der Innenfinanzierungskraft eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre.

Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 703 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist	Plan
	2021	2022
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.750	6.839
Instandhaltung	2.078	2.497
Zinsaufwand	115	108
Jahresüberschuss	1.536	703

Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Konkrete Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krie-

ges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

3.2 Chancenbericht

Um unser Wohnungsangebot konkurrenzfähig zu halten, sind wir weiterhin gefordert, unser Angebot an Wohnraum im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung, der Wohnungsausstattung und des Wohnumfeldes attraktiv zu halten und mit den steigenden Ansprüchen der Nachfrage stetig zu verbessern.

Die durchschnittliche Leerstandsquote von weiterhin deutlich unter 1 % im Jahr 2021, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann als Indiz gewertet werden, dass der Großteil unseres Wohnungsbestandes in Wohnstandorten von Braunschweig gelegen ist, die vom Nachfrager präferiert werden. Dies stellt auch für die Zukunft eine positive Ausgangsposition dar, in angespannten Marktverhältnissen eine gute Vermietungssituation zu erreichen.

Die Mieten sind auf Grundlage der Dauernutzungsverträge langfristig festgelegt. Auch nach vorgenommenen Mieterhöhungen liegen die Nutzungsentgelte im Durchschnitt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch künftig sollen Mieterhöhungen in Bestandsmietverhältnissen sowie bei Neuvermietungen moderat erfolgen. Damit verbleibt auch für künftige Perioden Erhöhungspotential, so dass, begleitet von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen, mit steigenden Mieterlösen gerechnet werden kann.

3.3 Risikobericht

Unser Risikomanagement stützt sich bei der Bewertung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens auf aktualisierte fortgeschriebene Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Kapitalflussrechnungen über einen 10-Jahreszeitraum.

Dabei bedient sich die Genossenschaft eines Planungsmoduls, das von unserem Prüfungsverband entwickelt wurde.

Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie z.B. Sollmieten, Rückstandsentwicklung, Leerstand, Erlösschmälerungen, Investitionsbudgetüberwachung, Mitgliederentwicklung sowie Altersstatistiken erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

Die Mieten werden überwiegend durch Einzugsermächtigungen eingezogen. Damit sind Risiken aus Zahlungsstromschwankungen minimiert.

Der Kapitaleinsatz kann aus den regelmäßigen Zuflüssen der Vermietung termingerecht erbracht werden.

Risiken in der Liquidität werden bei der VWG nicht gesehen. Es wurden alle Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und termingerecht erfüllt.

Zudem bestehen ausreichende Kreditlinien.

Die Rückstände aus Mieten liegen bisher unter 1% der Jahressollmiete. Es erfolgt eine permanente Überwachung durch das aktive Forderungsmanagement.

Dem künftig zu erwartenden Instandhaltungsbedarf liegt ein detaillierter mehrjähriger Instandhaltungsplan zugrunde. Risiken aus unterlassenen Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung, die künftige Ergebnisse belasten könnten, sind nicht vorhanden.

Für den Personalbereich existiert ein detaillierter Organisationsplan. Stellenbeschreibungen liegen vor. Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entspricht dem Arbeitsanfall und ist angemessen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit Zinsfestschreibungen bis zur vollständigen Tilgung. Aufgrund dieser langfristigen Zinsfestschreibungen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Gerade aufgrund der aktuellen Zinsmarktsituation lassen sich aus Prolongationen auch Chancen sehen. Die Zinsprognosen für die nächsten Monate sehen ein weiterhin niedriges Zinsniveau.

Das Darlehensportfolio wird laufend überwacht, um rechtzeitig Darlehen prolongieren zu können.

Braunschweig, den 13. Mai 2022



Koch-v. Czapiewski



Rost

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	zum 31.12.2021 Euro	622,69	Vorjahr Euro	2.569,46
--	------------------------	--------	-----------------	----------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.823.266,57			34.255.319,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.977.196,07			4.054.502,56
3. Grundstücke ohne Bauten	237.136,47			237.136,47
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.000,96			217.649,50
5. Bauvorbereitungskosten	14.113,90			0,00
		39.238.713,97		

III. Finanzanlagen

Beteiligungen		0,00		1.250,00
		39.239.336,66		38.768.427,17

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen		3.435.615,93		3.269.595,13
-------------------------	--	---------------------	--	--------------

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	12.792,22			9.468,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.779,17			0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	40.430,48	57.001,87		447.484,16

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.376.562,13		2.467.496,91
		5.869.179,93		6.194.044,38

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten		11.273,13		0,00
----------------------------	--	------------------	--	------

Bilanzsumme

	45.119.789,72			44.962.471,55
--	----------------------	--	--	---------------

		PASSIVA	
	Euro	zum 31.12.2021 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.960,00		69.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.411.219,40		2.346.510,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		9.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.240,00 (Vorjahr: € 7.940,00)		2.509.179,40	
<u>II. Ergebnismrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.992.000,00		2.838.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 154.000,00 (Vorjahr: € 166.000,00)			
2. Bauerneneruerungsrücklage	13.963.342,12		12.564.512,79
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.398.829,33 (Vorjahr: € 1.310.235,99)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	7.732.182,46		7.732.182,46
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		24.687.524,58	
<u>III. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresüberschuss	1.535.974,96		1.655.703,09
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-154.000,00	1.381.974,96	-166.000,00
		28.578.678,94	27.050.578,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	666.467,00		666.049,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		7.199,50
3. Sonstige Rückstellungen	346.951,53	1.013.418,53	133.742,28
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.159.006,57		10.674.323,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.438.393,57		1.529.645,11
3. Erhaltene Anzahlungen	4.336.027,78		4.316.577,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.276,01		15.321,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.908,94		335.353,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten	154.462,76		154.861,50
davon aus Steuern: € 5.866,68 (Vorjahr: € 5.315,81)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		15.444.075,63	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		83.616,62	78.820,53
Bilanzsumme		45.119.789,72	44.962.471,55

Gewinn– und Verlustrechnung

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

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	9.363.599,77		7.906.784,81
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.470,27		20.026,92
		9.371.070,04	7.926.811,73
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		166.020,80	1.313.472,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		86.548,09	103.071,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		131.218,44	108.580,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.825.508,57	4.471.787,87
6. Rohergebnis		4.929.348,80	4.980.148,47
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	765.831,97		748.289,03
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	165.159,22		214.272,39
(davon für Altersversorgung: 14.248,03 €)		930.991,19	962.561,42
(Vorjahr: 66.429,65 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.591.074,99	1.468.428,39
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		472.620,51	475.820,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		129.055,26	134.725,49
davon Aufzinsung Rückstellungen € 13.891,00 (Vorjahr: € 15.959,00)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.574,46	13.505,64
12. Ergebnis nach Steuern		1.802.032,39	1.925.106,84
13. Sonstige Steuern		266.057,43	269.403,75
14. Jahresüberschuss		1.535.974,96	1.655.703,09
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-154.000,00	-166.000,00
16. Bilanzgewinn		1.381.974,96	1.489.703,09

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Braunschweig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Braunschweig (Reg. Nr. GnR 318).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

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

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von drei und fünf Jahren.

Grundstücke mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Neubauten und bei Altbauten von 70 Jahren abgeschrieben.

Nachträglich angefallene Modernisierungskosten im Rahmen einer umfassenden baulichen Maßnahme wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauerverlängerung von höchstens auf die nach Sachwertrichtlinie (Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) ermittelte Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Für neu geschaffene Außenanlagen wird eine Nutzungsdauer von 19 Jahren zugrunde gelegt.

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (Garagen) wurden bisher mit 3 % und 4 % linear abgeschrieben.

Ab dem Jahr 2020 werden dem neu zugeworbenen Bürogebäude und den Garagen eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt. Neu geschaffene Stellplätze werden mit einer Nutzungsdauer von 19 Jahren und neu errichtete Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 86.548,09 einbezogen.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Für die im Jahr 2021 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20 % abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Die Fondsimmoblie an der eine Beteiligung besteht, wurde 2019 veräußert. Der Ertrag aus der ersten Ausschüttung betrug in 2019 75 % der Beteiligung. Im ersten Quartal 2021 wurde eine Schlussschüttung vorgenommen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen berücksichtigt.

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

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Teilwertmethode für laufende Pensionen und Anwartschaften unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen (Steigerung 1,5 %) sowie den zugrundeliegenden Sterbetafeln (Richttafeln 2018G von Klaus Heubeck) errechnet. Die Fluktuation wurde mit 0,0 % angenommen. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,87 % (Vorjahr 2,30).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen vor dem Bilanzstichtag aus, die jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 Euro	Buchwerte am 31.12.2021 Euro
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>									
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	38.866,30	896,67	0,00	23.430,49	16.332,48	2.843,44	23.430,49	15.709,79	2.569,46
II. <u>Sachanlagen</u>									
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	64.415.469,72	2.028.551,24	0,00	0,00	66.444.020,96	1.460.603,85	0,00	31.620.754,39	34.823.266,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.340.389,05	2.821,04	0,00	0,00	4.343.210,09	80.127,53	0,00	366.014,02	3.977.196,07
3. Grundstücke ohne Bauten	237.136,47	0,00	0,00	0,00	237.136,47	0,00	0,00	0,00	237.136,47
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.883,82	16.851,63	0,00	72.103,60	350.631,85	47.500,17	72.103,60	163.630,89	187.000,96
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	14.113,90	0,00	0,00	14.113,90	0,00	0,00	0,00	14.113,90
Sachanlagen insgesamt	69.398.879,06	2.062.337,81	0,00	72.103,60	71.389.113,27	1.588.231,55	72.103,60	32.150.399,30	39.238.713,97
II. <u>Finanzanlagen</u>									
Beteiligungen	1.250,00	0,00	0,00	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00
Anlagevermögen insgesamt	69.438.995,36	2.063.234,48	0,00	96.784,09	71.405.445,75	1.591.074,99	95.534,09	32.166.109,09	39.239.336,66

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 3.435.615,93 (Vorjahr: € 3.269.595,13) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2021 (2020) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2021 (2020) Euro		Entnahmen für 2021 (2020) Euro	Stand am 31.12. 2021 (2020) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	2.838.000,00 (2.672.000,00)	0,00 (0,00)	154.000,00 (166.000,00)	0,00 (0,00)	2.992.000,00 (2.838.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	12.564.512,79 (11.254.276,80)	1.398.829,33 (1.310.235,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	13.963.342,12 (12.564.512,79)
Andere Ergebnissrücklagen (Vorjahr)	7.732.182,46 (7.732.182,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	7.732.182,46 (7.732.182,46)
Rücklagen Gesamt (Vorjahr)	23.134.695,25 (21.658.459,26)	1.398.829,33 (1.310.235,99)	154.000,00 (166.000,00)	0,00 (0,00)	24.687.524,58 (23.134.695,25)

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes (veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank) aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem vor 2016 vorgenommenen Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von € 57.078,00 der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	25.000,00
Steuerberatungskosten	18.000,00
Urlaubsrückstellung	31.000,00
Überstundenabgeltung	12.600,00
Aufbewahrungskosten	28.000,00
Unterlassene Instandhaltung	<u>227.351,53</u>
	346.951,53

Verbindlichkeiten

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

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

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

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von				Art der
		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Sicherung
Verbindlichkeiten	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	9.159.006,57 (10.674.323,07)	1.140.958,85 (1.515.316,50)	3.677.108,52 (4.183.498,91)	4.340.939,20 (4.975.507,66)	9.159.006,57 (10.674.323,07)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.438.393,57 (1.529.645,11)	93.221,91 (91.251,54)	393.507,70 (385.165,25)	951.663,96 (1.053.228,32)	1.438.393,57 (1.529.645,11)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.336.027,78 (4.316.577,39)	4.336.027,78 (4.316.577,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	54.276,01 (15.321,49)	54.276,01 (15.321,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	301.908,94 (335.353,34)	203.524,17 (192.992,27)	98.384,77 (142.361,07)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	154.462,76 (154.861,50)	142.566,58 (142.663,37)	0,00 (0,00)	11.896,18 (12.198,13)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	15.444.075,63 (17.026.081,90)	5.970.575,30 (6.274.122,56)	4.169.000,99 (4.711.025,23)	5.304.499,34 (6.040.934,11)	10.597.400,14 (12.203.968,18)	

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 3.891,00; Vorjahr: € 15.959,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen, die periodenfremd oder von außergewöhnlicher Bedeutung und Größenordnung sind.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe € 131.000,00 zu erwarten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt 13 Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau; eine Arbeitnehmerin befindet sich in Elternzeit) sowie im Durchschnitt drei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2021	3.021
Zugang 2021	197
Abgang 2021	<u>156</u>
Ende 2021	3.062

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 64.709,40 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (Ausschluss der Nachschusspflicht).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

in Niedersachsen und Bremen e. V.

Leibnizufer 19

30169 Hannover

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Silke Koch-v. Czapiewski	hauptamtlich, Dipl. Immobilienwirtin (DIA) Bilanzbuchhalterin (EBZ)
Andreas Rost	hauptamtlich, Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gunther Oehme	Vorsitzender	Dipl. Pädagoge, i. R.
Magdalene Müller	Stellv. Vorsitzende (bis 24.06.2021)	Rechtsanwältin
Eva Stassek		1. Bevollmächtigte IG-Metall
Bettina Woike	Stellv. Vorsitzende (ab 24.06.2021)	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
Ali-Riza Salmaz		Facharbeiter
Susanne di Gioia	(ab 24.06.2021)	Justizsekretärin

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

E. Nachtragsbericht

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom

Jahresüberschuss in Höhe von: 1.535.974,96 €

gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB

mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, 154.000,00 €

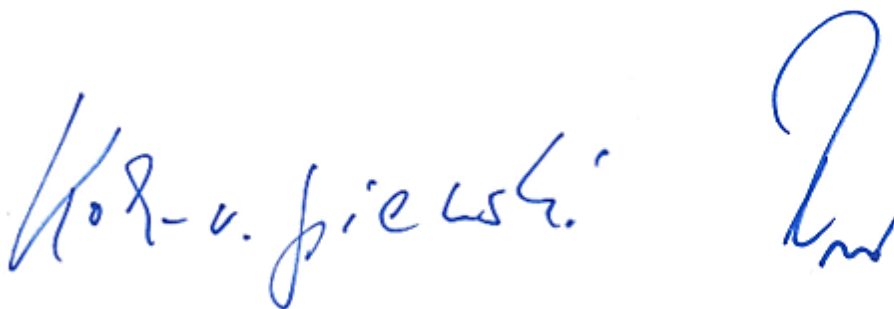
den verbleibenden Bilanzgewinn 1.381.974,96 €
wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die

dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2021 (nach Rundung) 93.798,77 €

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 1.288.176,19 €

Braunschweig, den 13.05.2022



Koch-v. Czapiewski

Rost



Wohnungsbestand zum 31.12.2021

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	%-Bestand
Braunschweig									
Östliches Ringgebiet	463	11	171	233	42	6		31.583,58	33,97%
Westliches Ringgebiet	339	34	79	205	21			22.655,15	24,87%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	17,90%
Heidelberg/Melverode	68	4	9	50	5			4.628,92	4,99%
Waggum	64	4	12	38	10			4.253,71	4,70%
Siegfriedviertel	63	0	8	44	11			4.567,86	4,62%
Innenstadt	38	0	9	24	5			2.456,43	2,79%
Schundersiedlung	37	0	20	8	9			2.674,43	2,71%
Rautheim	17	3	4	8	2			1.101,02	1,25%
Volkmarode	14	2	8	4				850,27	1,03%
Querum	7	0	2	3	2			551,60	0,51%
Leiferde	4	0					4	527,60	0,29%
Bad Harzburg	5	0		5				338,09	0,37%
Gesamt	1.363	62	386	732	173	6	4	94.595,15	100,00%
% Bestand	100,00%	4,55%	28,32%	53,71%	12,69%	0,44%	0,29%		
Leerstand	1	0	0	0	1	0	0		
	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%		
WE mit Preisbindung	196	20	67	83	22	0	4		
	14,38%	32,26%	17,36%	11,34%	12,72%	0,00%	100,00%		
Kündigungen	134	3	53	69	9	0	0		
	9,83%	4,84%	13,73%	9,43%	5,20%	0,00%	0,00%		
Neuvermietungen	139	4	54	71	10	0	0		
	10,20%	6,45%	13,99%	9,70%	5,78%	0,00%	0,00%		

Leerstand		Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
Anzahl	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
		18	3,89%	56	12,10%	4,11%	56	12,10%	4,11%
		16	4,72%	32	9,44%	2,35%	36	10,62%	2,64%
1	0,07%	94	38,52%	16	6,56%	1,17%	17	6,97%	1,25%
				4	5,88%	0,29%	5	7,35%	0,37%
		64	100,00%	6	9,38%	0,44%	5	7,81%	0,37%
				11	17,46%	0,81%	9	14,29%	0,66%
				3	7,89%	0,22%	3	7,89%	0,22%
				6	16,22%	0,44%	8	21,62%	0,59%
				0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
				0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
				0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
		4	100,00%						
1	0,07%	196	14,38%	134		9,83%	139		10,20%

Wohnungsbestand zum 31.12.2021

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.738,91
	Bültenweg	20, 21, 22	13	900,00
	Hans-Sommer-Straße	75, 76, 77, 78	50	4.439,51
	Heinrich-Heine-Straße	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	129	8.627,89
	Hochstraße	4	3	172,09
	Howaldtstraße	14	6	378,03
	Kastanienallee	1	12	559,00
	Langer Kamp	20, 20a, 21, 22	33	2.289,55
	Uhlandstraße	9, 10, 11, 12, 13, 13a	78	4.553,92
	Wabestraße	25a	11	700,33
	Wachholtzstraße	5, 7, 9, 12	35	2.200,93
Westliches Ringgebiet	Alter Pippelweg	1a	8	580,79
	Altstadtring	1, 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 37, 38, 39	100	7.326,65
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.936,01
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5a	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	679,00
	Münstedter Straße	15a	9	463,35
	Schölkestraße	1a, 1b, 20	18	1.255,81
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.531,27
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.082,39
Weststadt	Almestraße	1, 3, 5	26	2.116,32
	Altmühlstraße	9, 10, 11	36	2.717,43
	Lippestraße	6, 8, 10	53	4.103,66
	Pregelstraße	12	12	953,52
	Siegstraße	26, 28, 30	18	1.535,31
	Steверweg	5, 7, 9, 11, 13, 15	75	4.868,89
	Volmestraße	6, 8, 10	24	2.111,36
Heidelberg/Melverode	Gerastraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	52	3.577,08
	Oelsstraße	1, 2	16	1.051,84
Waggum	Bechtsbütteler Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	64	4.253,71
Siegfriedviertel	Bienroder Weg	47	7	599,64
	Bültenweg	32, 32a, 33, 34, 34a	42	2.851,43
	Gudrunstraße	46, 47, 48	14	1.116,79
Innenstadt	Beckenwerker Straße	41, 42	12	763,21
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.175,50
	Wolfenbütteler Straße	66	9	541,14
Schuntersiedlung	Bienroder Weg	66, 67	37	2.674,43
Rautheim	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
Volkmarode	Im Remenfeld	25, 25a	10	644,34
	Schwabenstraße	11	4	205,93
Leiferde	Burg	30, 31, 32, 33	4	527,60
Querum	Kehrbeeke	2, 3	7	551,60
Bad Harzburg	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			1.363	94.595,15

Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Bültenweg 31A

38106 Braunschweig

Kontakt

Telefon 0531-129898-0

Telefax 0531-129898-50

E-Mail mail@vwg-braunschweig.de

Konzept / Gestaltung, Text, Fotos

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Titelbild

Hanno Keppel

Dieser Geschäftsbericht kann unter

www.vwg-braunschweig.de im **Downloadbereich - Geschäftsberichte**

als pdf-Dokument heruntergeladen werden.

A photograph of a modern interior space, likely a staircase or hallway. The walls are white, and the ceiling features several large, rectangular skylights that let in natural light. A wooden staircase with a dark metal railing is visible in the lower left corner. On the right, there is a glass door or window with a dark frame. The overall atmosphere is bright and clean.

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Bültenweg 31A
38106 Braunschweig

Telefon 0531-129898-0
Telefax 0531-129898-50
mail@vwg-braunschweig.de
www.vwg-braunschweig.de