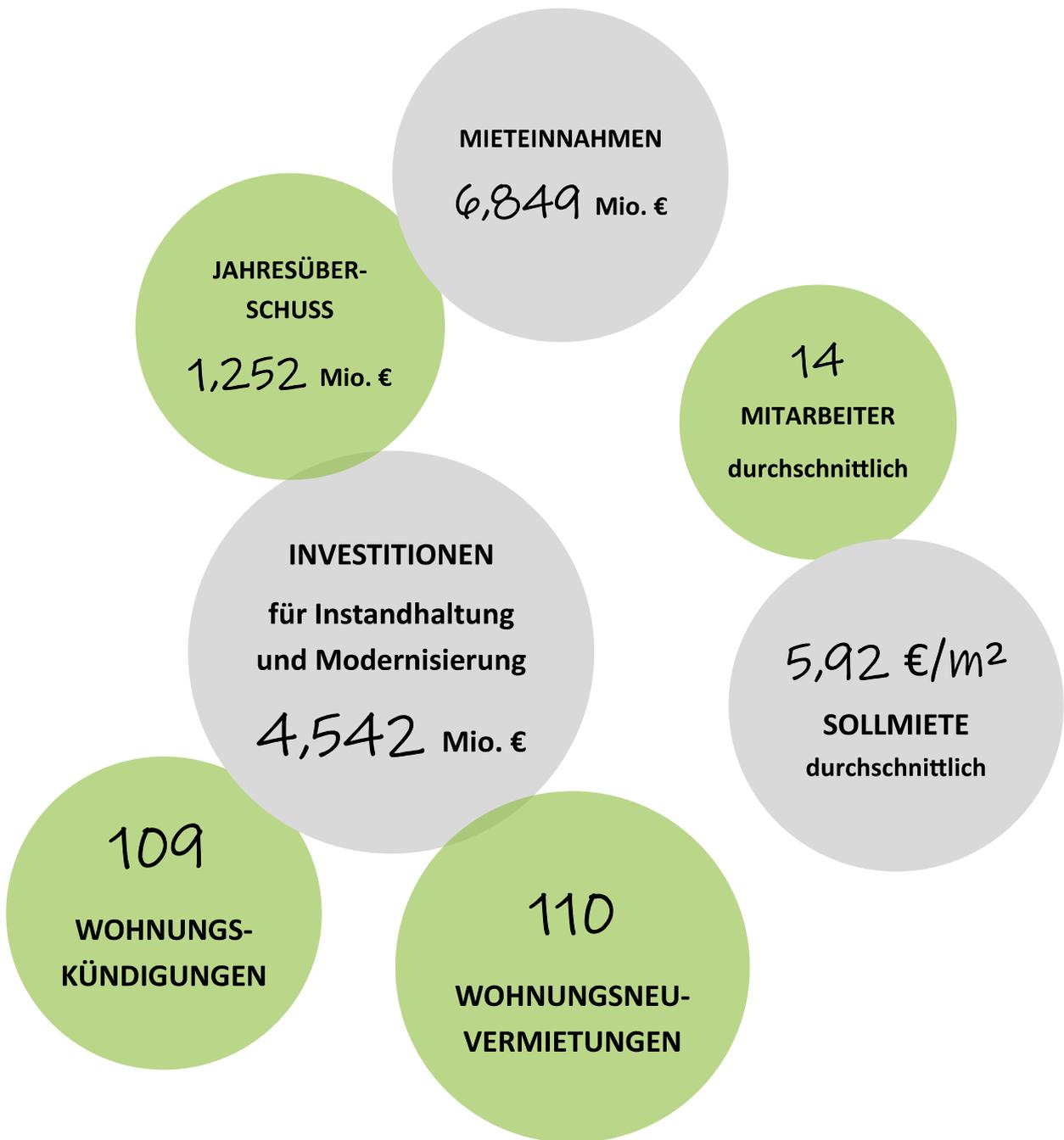




Geschäftsbericht 2022

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2022

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Braunschweig

100. Geschäftsjahr



Inhalt

Rechtsverhältnisse	4
Verwaltungsorgane	5
Bericht des Aufsichtsrates	6
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	8
Lagebericht des Vorstandes	19
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang zum Jahresabschluss	41
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	51
Wohnungsbestandslisten	52
Impressum	55

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

Eva Stassek

Gewerkschaftssekretärin

Bettina Woike

Dipl. Verwaltungswirtin (FH),
stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ali-Riza Salmaz

Facharbeiter

Susanne di Gioia

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 2022 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.

Die für 2022 vom Vorstand geplanten und vom Aufsichtsrat bewilligten Sanierungsmaßnahmen der Objekte Allerstr. 12 u. 13, Wachholtzstr. 9, Glückstr. 13 u. 14, Altstadttring 13 – 15 sowie Stolzestr. 14 (Neuerstellung der Außenanlagen) wurden zeitgerecht abgeschlossen.

Auch in den Folgejahren 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 weiterhin keine Planungen, komplette Wohnhäuser neu zu errichten.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch in den kommenden Jahren 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 dadurch auch zukünftig 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 31.12.2021 und den Lagebericht für das Jahr 2021 geprüft und mit Datum vom 23.06.2022 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 2022 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 der gesamten Mitarbeiterschaft der VWG.

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 2023

Gunther Oehme

Aufsichtsratsvorsitzender

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Krieges in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation

relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortwährenden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coroneinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung

und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und die immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Wohnungsmarkt in Braunschweig

Die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig ist im Jahr 2022 laut offiziellen Angaben um 2.278 Personen auf 253.167 gestiegen. Dieses ergab eine Auswertung des städtischen Melderegisters. Im Jahr zuvor verzeichnete man einen Anstieg um 394 Einwohner, somit ist die Zahl wieder deutlich angestiegen.

Diese aktuelle Entwicklung beruht wiederum auf einer angestiegenen überregionalen Zuwanderung. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Menschen aus der Ukraine, die seit dem Beginn des russischen Angriffskrieges aus ihrem Land geflohen sind. Die Zahl der Geburten wird in Braunschweig für das Jahr 2022 mit 3.210 angegeben. Das bedeutet im Vergleich zum vorangegangenen Jahr ebenfalls einen deutlichen Anstieg. 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 gefragt. Im Wintersemester 2022/2023 waren an der TU Braunschweig 16.809 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.

Nachdem bereits vor einigen Jahren die Baugebiete in der Braunschweiger Nordstadt sowie in Rautheim erschlossen worden sind, soll nun auch an der Helmstedter Straße ein weiteres Baugebiet mit circa 1.200 Wohnungen folgen. Hier sollen bis dato ausgewiesene Gewerbeflächen zu Bauland gemacht werden. Um diesen neuen Stadtteil mit Wohnungen, Gewerbe und Kulturstätten entstehen lassen zu können, ist es zunächst notwendig, dass die Bauverwaltung das erforderliche Baurecht schafft. Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine Größenordnung von 40 Fußballfeldern und ein Anteil von 30% Sozialwohnungen ist verpflichtend.

Die Bautätigkeit bewegt sich seit einigen Jahren auf sehr hohem Niveau und der Wohnungsbau soll in Braunschweig weiter kontinuierlich vorangetrieben werden. Die Stadtpolitik hat es sich zur Aufgabe gemacht, Braunschweigs Attraktivität zum Leben und Arbeiten weiter zu steigern. Um diese Ziele umzusetzen ist es unabdingbar, neben vielen attraktiven Arbeitgebern auch gute und bezahlbare Wohnungen bereitzustellen.

Der Bautätigkeit wird vermutlich noch einige Zeit anhalten, auch wenn steigende Bauzinsen, Energiekrise und Inflation die Stimmung in jüngster Vergangenheit ein wenig trüben ließen.

Die Aufgaben, die vor der sozial orientierten Wohnungswirtschaft liegen, sind vielfältig und anspruchsvoll. Die Dekarbonisierung sowie die Energiewende sollen massiv vorangetrieben werden und gleichzeitig ist der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum deutlich hörbar.

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 31.12.2022 über einen Wohnungsbestand von 1.363 Wohnungen, 7 Gewerbeobjekten sowie 315 Garagen und 253 Stellplätzen.

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

Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2022

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.363	1.363
m ² Wohnfläche	94.654,87	94.595,15
Gewerbeobjekte (davon Eigennutzung: 1)	7	7
m ² Nutzfläche (davon Eigennutzung: 835,74 m ²)	1.280,14	1.280,14
Garagen	315	315
PKW-Einstellplätze (davon Eigennutzung: 22)	253	225

Durch die Balkonanbauten an unseren Objekten Glückstraße 13 und 14, Allerstraße 12 und 13 sowie Wachholzstraße 9 erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2022 um 59,72 m² auf 94.654,87 m² (Vorjahr 94.595,15 m²).

Im Bechtsbütteler Weg 10-32 wurden insgesamt 31 Stellplätze in die Vermietung genommen, während in der Schillerstraße drei Stellplätze aus der Bewirtschaftung genommen wurden.

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. 6.849 T€ gegenüber dem Vorjahr (6.694 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 31.12.2022 bei 5,92 € (Vorjahr 5,80 €).

Im Geschäftsjahr 2022 haben 109 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 8,0 % (im Vorjahr lag diese bei 9,8 %). Dem gegenüber standen 110 Neuvermietungen (Vorjahr 139). Hierzu zählt auch die Neuvermietung einer bereits in 2021 freigewordenen Wohnung.

Per 31.12.2022 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von lediglich einer Wohnung (Vorjahr: eine Wohnung) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2022 0,07 % (Vorjahr 0,07 %).

Im Jahresdurchschnitt waren drei Wohnungen frei (Vorjahr: vier Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,19 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 17 T€ (Vorjahr 21 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 einen Beitrag zur Dekarbonisierung und zur Energiewende leisten. Wir werden daher auch in Zukunft erhebliche Beträge für Instandhaltung und Modernisierung, insbesondere auch im Hinblick auf Energieeinsparung, investieren.

Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neubau

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war im Berichtsjahr die Sanierung der Wohnhäuser Allerstraße 12 und 13 sowie Wachholtzstraße 9. Die Maßnahme umfasste die Erneuerung der Dachflächen sowie den Austausch der Fenster. Des Weiteren wurde ein farbiger Vollwärmeschutz auf die Fassaden aufgebracht und alle 27 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 in den Außenanlagen punktuelle Wiederherstellungen vorgenommen. Abschließend 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 Treppenelektrik. Bedingt durch diese Arbeiten bekam das gesamte Treppenhaus abschließend einen frischen Anstrich.

Die Endhäuser in der Wabestraße 25A und in der Allerstraße 13A werden 2023 gleichermaßen saniert.

Das Doppelwohnhaus in der Glückstraße 13 und 14 wurde 2022 in ähnlichem 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. Im Anschluss an die Gebäudesanierung erfolgte die Neugestaltung der Zuwegung und der Außenanlage.

Nachdem in den Jahren 2020 und 2021 die Sanierung der Wohnhäuser Bienroder Weg 66 und 67 umgesetzt wurde, folgte im Berichtsjahr die Neugestaltung der Außenanlagen. Für die zukünftige Mülltrennung und Müllentsorgung wurde ein Unterflursystem installiert. Mit dem Bau der unterirdischen Anlage wurde Anfang 2022 begonnen und einige Wochen später erfolgte im April die Inbetriebnahme.

Ferner wurden verschiedene Beete mit zahlreichen Pflanzen angelegt sowie PKW-Einstellplätze umstrukturiert und neu geschaffen. Abschließend wurde der vorhandene Garagenkomplex, bestehend aus 8 Fertiggaragen, abgerissen und durch neue Garagen ersetzt. Die Außenfassade des Garagenkomplexes besteht aus einem hellen Grobkornputz. Jede Garage hat ein elektrisch betriebenes Sektionaltor erhalten, welches über einen Handsender betätigt wird. Durch den Rückbau der ehemaligen Pumpstation, die sich ursprünglich neben der alten Garagenanlage befand, stand mehr überbaubare Fläche zur Verfügung. Dadurch konnten die Grundflächen der neuen Garagen etwas größer ausgerichtet werden. Die Dachflächen der massiven Fertiggaragen sind statisch verstärkt und wurden, wie auch bei vorangegangenen Projekten, wiederum mit einem extensiven Gründach ausgestattet.



Eine weitere nennenswerte Maßnahme fand in der Wachholtzstraße 5 statt. Dort wurde die technisch veraltete Gaszentralheizung außer Betrieb genommen und demontiert. Das Gebäude erhielt einen Fernwärmeanschluss und von dieser Station aus wird auch das Nachbarwohnhaus in der Allerstraße 38 mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Im Kalenderjahr 2021 waren die Wohngebäude im Altstadtring 13, 14, 15 sowie in der Stolzestraße 14 umfangreich saniert worden. Im Jahr 2022 folgte daraufhin die Neugestaltung der Außenanlagen. Die ehemaligen Müllcontainerstellflächen wurden beseitigt und an der Angrenzung zum öffentlichen Bereich wurden neue Einfriedungen montiert. Im rückwärtigen Bereich der Wohnanlage entstand ein neuer sichtgeschützter, zentraler Stellplatz für die Müllentsorgung der vier Wohnhäuser. Der gesamte Innenhof wurde neu begrünt. Es wurden unterschiedliche Pflanzen und Sträucher gesetzt. Für die Zuwegung von der Stolzestraße aus wurde ein Rasengitterstein verwendet, um den grünen Charakter der Liegenschaft zu erhalten.



Im Kalenderjahr 2022 sollte erstmals eine bestehende Personenaufzugsanlage komplett erneuert werden. Es handelt sich dabei um den Personenaufzug im Bienroder Weg 66. Die Anlage stammte aus dem Jahr 1969 und wies aufgrund des Lebensalters mittlerweile Verschleißerscheinungen auf. Im vergangenen Jahr kam es dann allerdings, bedingt durch Lieferengpässe, immer wieder zu Terminverschiebungen durch den Aufzugshersteller. Anfang Januar 2023 konnte schließlich mit den Arbeiten begonnen werden und Mitte Februar erfolgte die TÜV Abnahme sowie die Inbetriebnahme des neuen Personenaufzugs. Bedingt durch die baulichen Gegebenheiten konnte der neue Fahrkorb im Vergleich zum bisherigen etwas größer dimensioniert werden.

Das Design des Fahrkorbes wird geprägt durch gebürstete Edelstahlelemente sowie einem Spiegel auf der Rückwand. Die Beleuchtung der Innenkabine erfolgt über eine indirekte LED-Beleuchtung.

Die Erneuerung der Aufzugsanlage im Bienroder Weg 66 darf als Pilotprojekt gesehen werden. Diverse andere Aufzüge im Bestand der VWG weisen eine ähnliche Lebensdauer auf und sollen in den kommenden Jahren nach und nach erneuert werden.



Im Berichtsjahr entstand in unserer Wohnanlage in Waggum ein weiteres unterirdisches Müllsammelsystem im Bestand der VWG. Im Bechtsbütteler Weg gehörten über Jahre eine Vielzahl von Müllcontainern für die Trennung der verschiedenen Müllarten zum Landschaftsbild der Wohnanlage. Restmüll, Bioabfall sowie Wertstoffe und Papier werden nun über oberirdische Schüttvorrichtungen eingeworfen und bis zur Abfuhr in den unterirdischen Containern gelagert. Insgesamt 64 Wohneinheiten nutzen seither das neue Unterflursystem.



Die Aufteilung der Investitionen in den Bestand nach Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich in den Jahren 2021 und 2022 wie folgt dar:



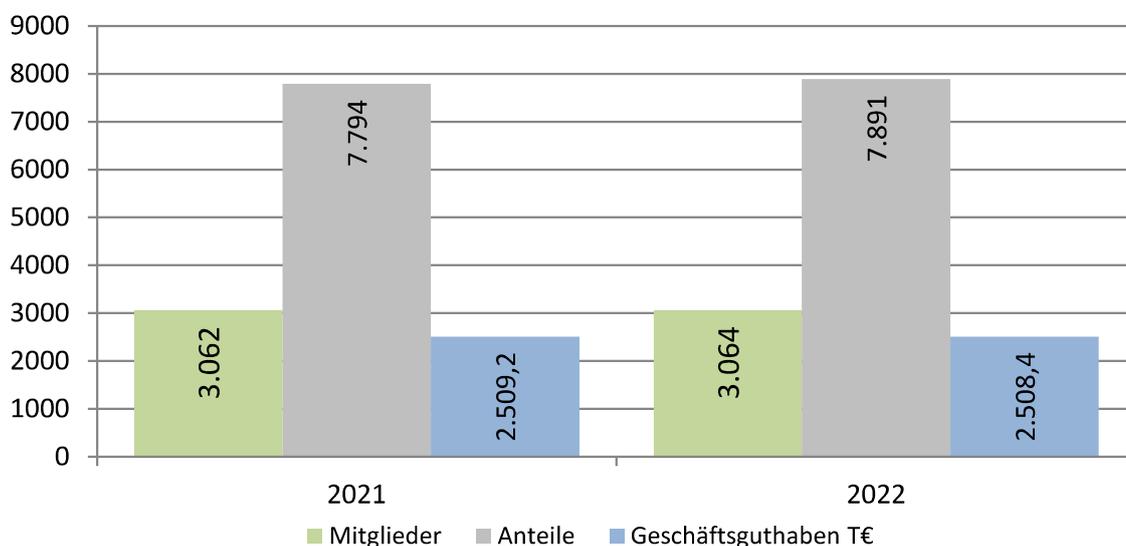
Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder hat sich in 2022 um zwei Mitglieder erhöht. Am 31.12.2022 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.064 (Vorjahr 3.062) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 7.891 (Vorjahr 7.794) Anteile.

Gekündigt haben 74 Mitglieder mit 149 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 63 Mitglieder mit 131 Anteilen. Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 139 Mitgliedern mit 377 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.444 (Vorjahr: T€ 2.411) und ist in 2022 somit um rund 33 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2021 und 2022 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt insgesamt 14 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter vier Teilzeitbeschäftigte, sowie im Durchschnitt drei geringfügig beschäftigte Hauswarte und eine Auszubildende.

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 28. Juni 2022 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Frau Bettina Woike wurde durch die Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Woike hat die Wahl angenommen.

Im Jahr 2023 scheiden turnusmäßig Frau Eva Stassek und Herr Ali-Riza Salmaz aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Frau Stassek und Herrn Salmaz ist möglich.

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.839	6.878	6.750
Instandhaltung	2.497	2.560	2.078
Zinsaufwand	108	103	115
Jahresüberschuss	703	1.252	1.536

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 2022 geplanten Maßnahmen war es erforderlich, größere Instandhaltungsarbeiten an den Treppenhausgeländern, den Wohnungseingangstüren und der Elektrik, verbunden mit einem Anstrich der Treppenhäuser, in den Häusern Allerstraße 12 und 13 sowie in der Wachholtzstraße 9 vorzunehmen. Des Weiteren waren die Erneuerung der Aufzugsanlage im Bienroder Weg 66 sowie die Fernwärmeerneuerung in der Siegstraße 26, 28 und 30 notwendig. Da ein Teil der Arbeiten erst in den ersten drei Monaten des Jahres 2023 ausgeführt werden konnte, wurde hierfür eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet.

Für Instandhaltung sowie Anschaffungs- und Herstellungskosten waren für das Jahr 2022 4.579 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 4.542 T€.

Im Jahr 2022 betragen die Instandhaltungsaufwendungen 2.560 T€ zu 2.078 T€ im Vorjahr. Zudem wurden 1.869 T€ an Fremdkosten und 114 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aufgewendet.

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

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2022 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB nicht in voller Höhe 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 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00	1	0,00	-1
Sach- und Finanzanlagen	39.605	90,83	39.239	86,97	366
Umlaufvermögen					
kurzfristig	4.000	9,17	5.880	13,03	-1.880
Summe Aktiva	43.605	100,00	45.120	100,00	-1.515
Eigenkapital	29.736	68,19	28.579	63,33	1.157
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	701	1,61	694	1,54	7
kurzfristig	382	0,88	319	0,71	63
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	8.180	18,76	9.474	21,00	-1.294
kurzfristig	4.606	10,56	6.054	13,42	-1.448
Summe Passiva	43.605	100,00	45.120	100,00	-1.515
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	28.579		27.051		
zum Jahresende	29.736		28.579		
Vermögenszuwachs	1.157	4,05	1.528	5,65	

Das Anlagevermögen beträgt 90,83 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 365 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 durch die Bestandsverminderung der unfertigen Leistungen und die Abnahme der flüssigen Mittel. Die Finanzierung der für das Geschäftsjahr geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte durch Eigenmittel.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2022 um rund 1.515 T€ verringert.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.157 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2022 1.252 T€ abzgl. der Dividende von 93,8 T€ für das Vorjahr sowie abzgl. einer Verringerung der Geschäftsguthaben um 0,8 T€. Die Eigenkapitalquote hat zugenommen und beträgt per 31.12.2022 68,19 % (Vorjahr 63,33 %).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insbesondere durch Tilgungszahlungen und Vereinnahmung von Guthaben. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich durch die Abrechnungen der Betriebskosten gesenkt. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung verzeichnen hingegen einen Anstieg aufgrund von Mieterguthaben aus Betriebskostenabrechnungen, welche im Januar 2023 ausbezahlt wurden.

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 2022

	2022 TEuro	2021 TEuro
Jahresüberschuss	1.252,0	1.536,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.634,0	1.591,1
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	-67,3	25,3
Gewinn (-) Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	-0,3	-3,6
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)	-79,7	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.738,7	3.148,8
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	137,1	188,5
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	1.387,0	-146,6
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	-1.428,3	29,1
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	102,5	115,2
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	1,1	3,6
Ertragssteuerzahlungen	2,7	-26,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.940,8	3.312,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,3	0,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-1.999,7	-2.063,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	4,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.999,4	-2.058,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	-0,8	83,0
Planmäßige Tilgungen	-1.234,2	-1.221,5
Gezahlte Zinsen	-102,5	-115,2
Gezahlte Dividenden	-93,8	-90,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.431,3	-1.344,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-489,9	-90,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.376,6	2.467,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.886,7	2.376,6
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.886,7	2.376,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.886,7	2.376,6

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 489,8 T€ ab. Die Finanzierung der für das Jahr 2022 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

	2022		2021		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse	11.114,5	112,0	9.371,1	96,4	1.743,4
Bestandsveränderungen	-1.441,3	-14,5	166,0	1,7	-1.607,3
Gesamtleistung	9.673,2	97,5	9.537,1	98,1	136,1
Andere Erträge	248,2	2,5	188,5	1,9	59,7
Betriebsleistung	9.921,4	100,0	9.725,6	100,0	195,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.327,9	53,7	4.825,5	49,6	502,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	102,5	1,0	115,1	1,2	-12,6
Personalaufwand	1.018,2	10,3	944,9	9,7	73,3
Planmäßige Abschreibungen	1.634,0	16,5	1.591,1	16,3	42,9
Sonstige Steuern	273,0	2,8	266,1	2,7	6,9
Andere Sachaufwendungen	459,1	4,6	471,8	4,9	-12,7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	8.814,7	88,9	8.214,5	84,4	600,2
Betriebsergebnis	1.106,7	11,2	1.511,1	15,5	-404,4
Finanzerträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1
Finanzergebnis	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1
Neutrale Erträge	150,2	1,5	29,4	0,3	120,8
Neutrale Aufwendungen	3,8	0,0	0,8	0,0	3,0
Neutrales Ergebnis	146,4	1,5	28,6	0,3	117,8
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.253,1	12,7	1.539,6	15,8	-286,5
Ertragsteuern	1,1	0,0	3,6	0,0	-2,5
Jahresergebnis	1.252,0	12,7	1.536,0	15,8	-284,0

Das Jahresergebnis 2022 betrug rd. 1.252 T€ gegenüber 1.536 T€ im Vorjahr und reduzierte sich insbesondere aufgrund höherer Aufwendungen für die Instandhaltung, gestiegener Personalkosten sowie erhöhter planmäßiger Abschreibungen von Sachanlagen.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten und den höheren Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen.

Im Bereich der anderen Erträge ist eine leichte Zunahme zu verzeichnen, welche durch höhere aktivierungsfähige Eigenleistungen im Verhältnis zum Vorjahr resultiert.

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

Das neutrale Ergebnis hat sich durch die höheren sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Auflösung von Pensionsrückstellungen und der Vereinnahmung von Guthaben erhöht.

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 13a und Wabestraße 25a ist die Anbringung einer Fassadendämmung und einer neuen Balkonanlage sowie die Neueindeckung der Dachfläche geplant. Außerdem werden die Fenster und die Eingangstüren erneuert und die Kellerdecke gedämmt.

Des Weiteren wird an dem Haus Im Remenfeld 25 und 25a eine Fassadendämmung, eine neue Balkonanlage sowie eine Photovoltaikanlage angebracht. Die bestehende Gaszentralheizung wird durch eine Wärmepumpe ersetzt. Auch das Haus Kehrbeeke 3 wird mit einer Wärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet. In der Lippestraße 10 wird die Fernwärmeheizung und die Aufzugsanlage erneuert.

Im Stadtteil Leiferde werden in den Häusern Burg 30-33 insgesamt vier Gasthermen ausgetauscht.

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.

In der Allerstraße 12 und 13 sowie Wachholtzstraße 9 wird nach den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im letzten Geschäftsjahr eine Neugestaltung der Außenanlage vorgenommen.

Außerdem ist im Bechtsbütteler Weg 30-32 und im Remenfeld 25 die Erneuerung von insgesamt 18 Garagentoren geplant.

Ein schrittweise geplanter hydraulischer Abgleich der Heizungsanlagen in unserem Bestand soll die optimale Funktion der Heizkörper sicherstellen. Diese Maßnahme kann zu einer erhöhten Effizienz der Heizungen und zu sinkenden Energiekosten führen.

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

Die für das Jahr 2023 geplanten, umfangreichen Maßnahmen sollen mit Eigenmitteln und mittels der Aufnahme eines KfW-Darlehens in Höhe von 975 T€ finanziert werden.

Insgesamt ist vorgesehen, im Jahr 2023 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände einen Betrag von 4.116 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 1.522 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 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 622 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist	Plan
	2022	2023
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.878	6.976
Instandhaltung	2.560	2.634
Zinsaufwand	103	90
Jahresüberschuss	1.252	622

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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber

auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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 2022, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann als Indiz gewertet werden, dass der Großteil unseres Wohnungsbestandes in Wohnungsstandorten 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 Kapitaldienst 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.

Durch die hohe CO₂-Bepreisung, die generelle Ressourcenknappheit von fossilen Brennstoffen und die steigenden Rohstoffpreise hat sich die Energieproduktion für die Kraftwerksbetreiber und Industrieunternehmen in der EU stark verteuert und für eine sehr angespannte Lage auf den Rohstoffmärkten gesorgt. Nicht zuletzt durch die spürbaren Auswirkungen der Coronapandemie und den weiter andauernden Ukrainekrieg hat sich die Lage noch weiter verschärft.

Diese drastisch steigende Preisentwicklung der Energiekosten, 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.

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 Instandhaltungsstau kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen und eine vorläufige CO₂-Bilanz erstellt.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

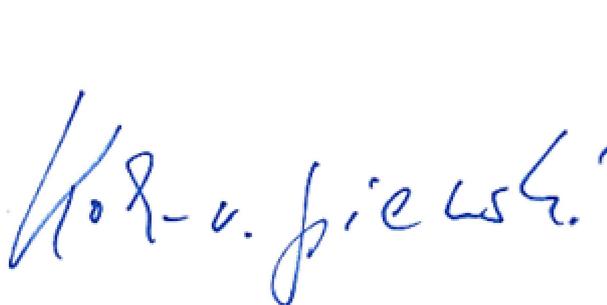
Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens 10-jähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit Zinsfestschreibungen bis zur vollständigen Tilgung. Aufgrund dieser langfristigen Zinsfestschreibungen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt.

Nach der langen Nullzinsphase begann im Juli 2022 die Zinswende und damit einhergehend eine stetige Steigerung des Zinsniveaus.

Aufgrund der aktuellen Zinsmarktsituation ist bei Prolongationen mit einer Erhöhung des Zinsniveaus zu rechnen.

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

Braunschweig, den 09. Mai 2023



Koch-v. Czapiewski

Rost

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten

447,56

622,69

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Bauten auf fremden Grundstücken
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Bauvorbereitungskosten

35.165.550,70

34.823.266,57

4.017.860,48

3.977.196,07

237.136,47

237.136,47

19.205,89

0,00

157.153,38

187.000,96

7.664,07

14.113,90

39.604.570,99

39.605.018,55

39.239.336,66

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

1.994.307,83

3.435.615,93

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
2. Sonstige Vermögensgegenstände

51.857,54

12.792,22

25.497,58

3.779,17

31.345,15

108.700,27

40.430,48

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

1.886.745,71

2.376.562,13

3.989.753,81

5.869.179,93

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

9.993,62

11.273,13

Bilanzsumme

43.604.765,98

45.119.789,72

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
 2. der verbleibenden Mitglieder
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
€ 2.290,00 (Vorjahr: € 1.240,00)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:
€ 126.000,00 (Vorjahr: € 154.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
€ 1.288.176,19 (Vorjahr: € 1.398.829,33)
3. Andere Ergebnisrücklagen
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
€ 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: € 7.365,86 (Vorjahr: € 5.866,68)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

	Euro	zum 31.12.2022 Euro	PASSIVA Vorjahr Euro
	64.480,00		97.960,00
	2.443.920,00		2.411.219,40
		2.508.400,00	
	3.118.000,00		2.992.000,00
	15.251.518,31		13.963.342,12
	7.732.182,46		7.732.182,46
		26.101.700,77	
	1.252.035,40		1.535.974,96
	-126.000,00	1.126.035,40	-154.000,00
		29.736.136,17	28.578.678,94
	599.202,00		666.467,00
	0,00		0,00
	484.093,76	1.083.295,76	346.951,53
	8.018.047,72		9.159.006,57
	1.345.171,66		1.438.393,57
	2.439.593,99		4.336.027,78
	528.231,24		54.276,01
	313.786,85		301.908,94
	80.094,48		154.462,76
		12.724.925,94	
		60.408,11	83.616,62
		43.604.765,98	45.119.789,72

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	11.078.835,86		9.363.599,77
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.634,33		7.470,27
		11.114.470,19	9.371.070,04
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-1.441.308,10	166.020,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		114.233,75	86.548,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		284.157,38	131.218,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.327.893,93	4.825.508,57
6. Rohergebnis		4.743.659,29	4.929.348,80
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	826.354,47		765.831,97
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			165.159,22
(davon für Altersversorgung: 12.903,78 €)	180.265,21		930.991,19
(Vorjahr: 14.248,03 €)		1.006.619,68	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.634.027,83	1.591.074,99
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		462.856,30	472.620,51
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20,42	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		114.064,80	129.055,26
davon Aufzinsung Rückstellungen € 11.564,00 (Vorjahr: € 13.891,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.074,97	3.574,46
13. Ergebnis nach Steuern		1.525.036,13	1.802.032,39
14. Sonstige Steuern		273.000,73	266.057,43
15. Jahresüberschuss		1.252.035,40	1.535.974,96
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-126.000,00	-154.000,00
17. Bilanzgewinn		1.126.035,40	1.381.974,96

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB 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 Darstellungsstetigkeit (§ 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 Restnutzungsdaueremethode 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 zugewandenen 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 Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 114.233,75 einbezogen.

Bauten auf fremden Grundstücken

Bei den im Jahr 2022 neu geschaffenen Stellplätzen wird eine Nutzungsdauer von 19 Jahren zugrunde gelegt. Neu errichtete Außenanlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

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 2022 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20 % abgeschrieben wird.

Finanzanlagen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Finanzanlagen.

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 1,78 % (Vorjahr 1,87).

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:

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	16.332,48	238,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	66.444.020,96	1.838.297,74	14.113,90	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.343.210,09	121.424,71	0,00	12.379,94
3. Grundstücke ohne Bauten	237.136,47	0,00	0,00	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	19.830,98	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.631,85	12.255,73	0,00	1.916,66
6. Bauvorbereitungskosten	14.113,90	7.664,07	-14.113,90	0,00
Sachanlagen insgesamt	71.389.113,27	1.999.473,23	0,00	14.296,60
Anlagevermögen insgesamt	<u>71.405.445,75</u>	<u>1.999.711,23</u>	<u>0,00</u>	<u>14.296,60</u>

Buchwerte

Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2022 Euro	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 Euro	Buchwerte am 31.12.2022 Euro	Buchwerte am 31.12.2021 Euro
16.570,48	15.709,79	413,13	0,00	16.122,92	447,56	622,69
68.296.432,60	31.620.754,39	1.510.127,51	0,00	33.130.881,90	35.165.550,70	34.823.266,57
4.452.254,86	366.014,02	80.759,79	12.379,43	434.394,38	4.017.860,48	3.977.196,07
237.136,47	0,00	0,00	0,00	0,00	237.136,47	237.136,47
19.830,98	0,00	625,09	0,00	625,09	19.205,89	0,00
360.970,92	163.630,89	42.102,31	1.915,66	203.817,54	157.153,38	187.000,96
7.664,07	0,00	0,00	0,00	0,00	7.664,07	14.113,90
73.374.289,90	32.150.399,30	1.633.614,70	14.295,09	33.769.718,91	39.604.570,99	39.238.713,97
<u>73.390.860,38</u>	<u>32.166.109,09</u>	<u>1.634.027,83</u>	<u>14.295,09</u>	<u>33.785.841,83</u>	<u>39.605.018,55</u>	<u>39.239.336,66</u>

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.994.307,83 (Vorjahr: € 3.435.615,93) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2022 (2021) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn Jahresüberschuss 2022 (2021) Euro		Entnahmen für 2022 (2021) Euro	Stand am 31.12. 2022 (2021) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	2.992.000,00 (2.838.000,00)	0,00 (0,00)	126.000,00 (154.000,00)	0,00 (0,00)	3.118.000,00 (2.992.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	13.963.342,12 (12.564.512,79)	1.288.176,19 (1.398.829,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	15.251.518,31 (13.963.342,12)
Andere Ergebnismrücklagen (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)	24.687.524,58 (23.134.695,25)	1.288.176,19 (1.398.829,33)	126.000,00 (154.000,00)	0,00 (0,00)	26.101.700,77 (24.687.524,58)

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 € 32.369 der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	25.000,00
Steuerberatungskosten	12.238,91
Urlaubsrückstellung	26.100,00
Überstundenabgeltung	10.900,00
Aufbewahrungskosten	28.000,00
Rückstellung für Ausgleichsabgabe von umgesetzten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	73.435,88
Unterlassene Instandhaltung	<u>303.418,97</u>
	484.093,76

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:

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro		
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	8.018.047,72 (9.159.006,57)	1.151.563,58 (1.140.958,85)	3.120.676,12 (3.677.108,52)	3.745.808,02 (4.340.939,20)	8.018.047,72 (9.159.006,57)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.345.171,66 (1.438.393,57)	95.237,26 (93.221,91)	402.041,26 (393.507,70)	847.893,14 (951.663,96)	1.345.171,66 (1.438.393,57)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	2.439.593,99 (4.336.027,78)	2.439.593,99 (4.336.027,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	528.231,24 (54.276,01)	528.231,24 (54.276,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	313.786,85 (301.908,94)	263.692,14 (203.524,17)	50.094,71 (98.384,77)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	80.094,48 (154.462,76)	67.077,58 (142.566,58)	0,00 (0,00)	13.016,90 (11.896,18)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	12.724.925,94 (15.444.075,63)	4.545.395,79 (5.970.575,30)	3.572.812,09 (4.169.000,99)	4.606.718,06 (5.304.499,34)	9.363.219,38 (10.597.400,14)	

Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 11.564,00; Vorjahr: € 13.891,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen, die periodenfremd oder von außergewöhnlicher Bedeutung und Größenordnung sind, enthalten:

Erträge aus der Vereinnahmung von Guthaben: € 79.717,99.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Ausgleichsabgaben nach § 154 BauGB in Höhe von € 140.000,00 zu erwarten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon vier Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau) sowie im Durchschnitt drei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	3.062
Zugang 2022	139
Abgang 2022	<u>137</u>
Ende 2022	3.064

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 32.700,60 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.
Eva Stassek		Gewerkschaftssekretärin
Bettina Woike	Stellv. Vorsitzende	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
Ali-Riza Salmaz		Facharbeiter
Susanne di Gioa		Justizsekretärin

Am Bilanzstichtag bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates:

Forderung gegenüber Mitgliedern des Vorstandes: € 930,00 aufgrund eines vorzeitig ausgezahlten Auseinandersetzungsguthabens.

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.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom

Jahresüberschuss in Höhe von: 1.252.035,40 €

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

mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, 126.000,00 €

den verbleibenden Bilanzgewinn 1.126.035,40 €
wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die

dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2022 (nach Rundung) 95.667,57 €

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 1.030.367,83 €

Braunschweig, den 09.05.2023



Koch-v. Czapiewski



Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2022

	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		31.618,51	33,97%
Westliches Ringgebiet	339	34	79	205	21			22.679,94	24,87%
Weststadt	244	4	64	110	66			18.406,49	17,90%
Heidberg/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%
Schuntersiedlung	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	94.654,87	100,00%
% Bestand	100,00%	4,55%	28,32%	53,71%	12,69%	0,44%	0,29%		
Leerstand	1	0	0	1	0	0	0		
	0,07%	0,00%	0,00%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%		
WE mit Preisbindung	116	8	47	45	12	0	4		
	8,51%	12,90%	12,18%	6,15%	6,94%	0,00%	100,00%		
Kündigungen	109	9	39	50	11	0	0		
	8,00%	14,52%	10,10%	6,83%	6,36%	0,00%	0,00%		
Neuvermietungen	110	9	38	53	10	0	0		
	8,07%	14,52%	9,84%	7,24%	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
1	0,07%	18	3,89%	37	7,99%	2,71%	38	8,21%	2,79%
			0,00%	32	9,44%	2,35%	29	8,55%	2,13%
		94	38,52%	13	5,33%	0,95%	13	5,33%	0,95%
				4	5,88%	0,29%	4	5,88%	0,29%
			0,00%	2	3,13%	0,15%	4	6,25%	0,29%
				6	9,52%	0,44%	8	12,70%	0,59%
				10	26,32%	0,73%	10	26,32%	0,73%
				2	5,41%	0,15%	1	2,70%	0,07%
				1	5,88%	0,07%	1	5,88%	0,07%
				1	7,14%	0,07%	1	7,14%	0,07%
				1	14,29%	0,07%	1	14,29%	0,07%
		4	100,00%						
1	0,07%	116	8,51%	109		8,00%	110		8,07%

Wohnungsbestand zum 31.12.2022

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m ² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.773,84
	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	999,41
	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
Heidberg/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	94.654,87

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

Hanno Keppel

Dieser Geschäftsbericht kann unter

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

als pdf-Dokument heruntergeladen werden.



Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Bültenweg 31A

38106 Braunschweig

Telefon 0531-129898-0

Telefax 0531-129898-50

mail@vwg-braunschweig.de

www.vwg-braunschweig.de

