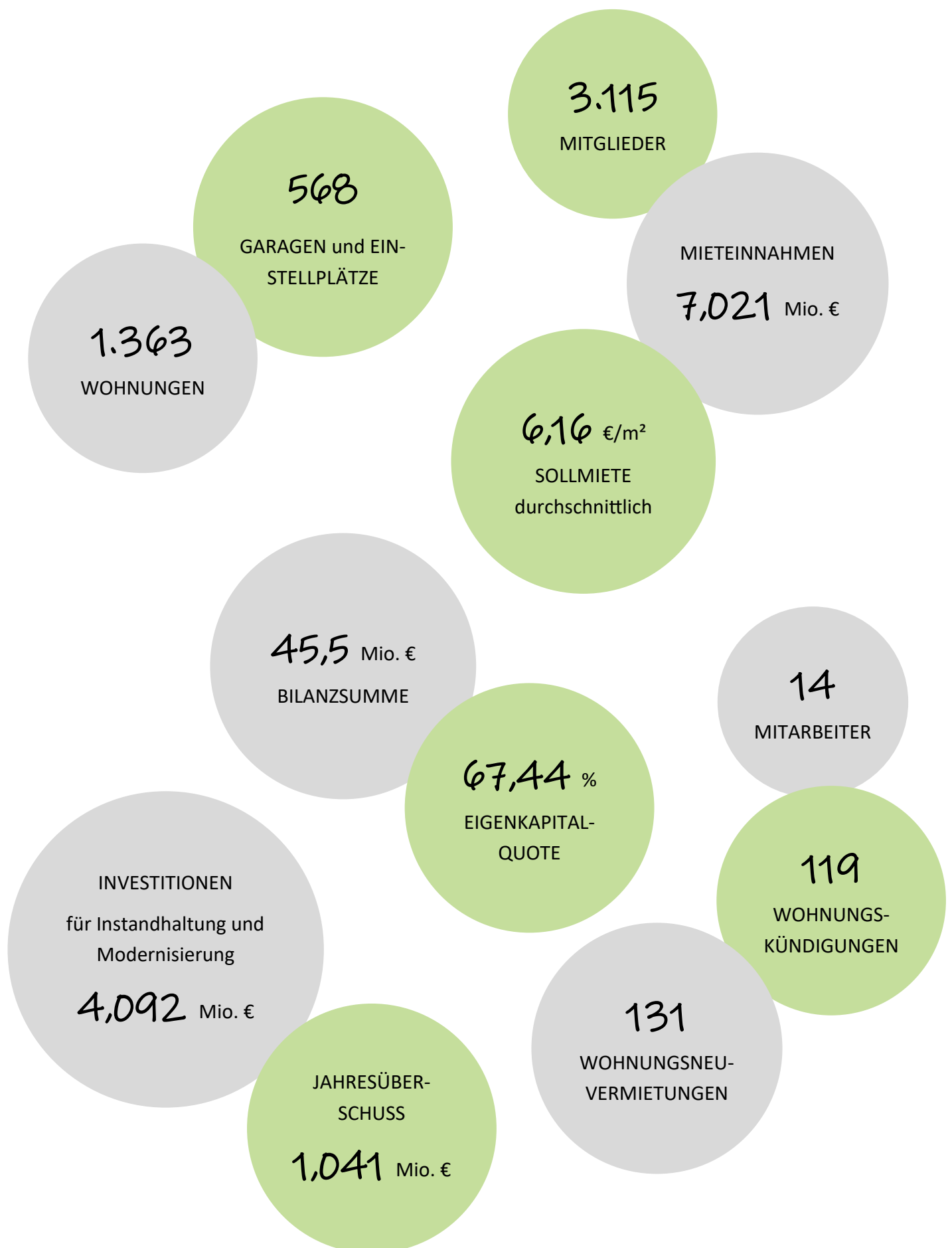




Geschäftsbericht 2023

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG





Geschäftsbericht 2023

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig

101. Geschäftsjahr



Inhalt

Rechtsverhältnisse	4
Verwaltungsorgane	5
Bericht des Aufsichtsrates	6
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	8
Lagebericht des Vorstandes	11
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang zum Jahresabschluss	35
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	45
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

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 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Es wurden insgesamt 13 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 2023 vom Vorstand geplanten und vom Aufsichtsrat bewilligten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Objekte Allerstr. 13A, Wabestr. 25A, Im Remenfeld 25 und 25A 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 31.12.2022 und den Lagebericht für das Jahr 2022 geprüft und mit Datum vom 02.06.2023 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 2023 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, für das hohe Maß an Flexibilität und das Engagement sowie für die gute Zusammenarbeit.

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 2024

Gunther Oehme

Aufsichtsratsvorsitzender

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvor-

hergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legen auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bruttowertschöpfung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Wohnungsmarkt in Braunschweig

Die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig ist im Jahr 2023 laut offiziellen Angaben um 2.140 Personen auf 255.307 gestiegen. Dieses ergab eine Auswertung des städtischen Melderegisters. Im Jahr zuvor verzeichnete man einen Anstieg um 2.278 Einwohner. Das bedeutet einen leichten Rückgang um 138 Einwohner.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen beruht abermals nicht zuletzt auf Zuwanderungen aus dem Ausland. Diese Tendenz verzeichnet man seit nunmehr circa 10 Jahren. Im Jahr 2022 sind beispielsweise etwa 3.000 Ukrainer nach Braunschweig gekommen, die infolge des russischen Angriffskrieges aus ihrem Land geflohen sind. Die Zahl der Geburten wird in Braunschweig für das Jahr 2023 mit 2.101 angegeben. Dem gegenüber stehen laut städtischem Statistikbericht 3.225 Sterbefälle. Das Durchschnittsalter wird in Braunschweig mit 43,31 Jahren 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 gefragt. Im Winter-

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

semester 2023/2024 waren an der TU Braunschweig 16.077 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 mehreren Jahren vor große Herausforderungen gestellt.

Laut einem Artikel in der Braunschweiger Zeitung vom Februar dieses Jahres soll der Wohnungsbau in der Stadt Braunschweig weiter intensiv vorangetrieben werden. Bereits im vergangenen Jahr hatte der Rat das neue Wohnraumversorgungskonzept beschlossen. Dieses sieht vor, dass bis zum Jahr 2035 das Baurecht für circa 12.200 neue Wohnungen geschaffen wird. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird in Mehrfamilienhäusern entstehen. Der bezahlbare Wohnraum soll bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt werden. Bei allen neuen Bauprojekten soll daher gelten, dass 30 % der zu schaffenden Wohnfläche sozialer Wohnraum sein müssen.

Die Bautätigkeit bewegt sich in Braunschweig bereits seit Jahren auf einem hohen Level und das Ziel muss weiterhin lauten, dem Wohnraumangel entgegenzuwirken. Allerdings erschweren stark gestiegene Baupreise und ein hohes Zinsniveau momentan dieses Vorhaben. Aber auch die Energiekrise sowie die aktuelle Inflationsrate wirken sich negativ auf die Baubranche aus.

Fakt ist, der Wohnungsbau soll in Braunschweig weiter kontinuierlich vorangetrieben werden. Die Stadtpolitik steht vor der Herausforderung, Braunschweigs Attraktivität zum Leben und Arbeiten weiter zu festigen und zu steigern. Um diese Ziele umzusetzen ist es erforderlich, parallel zu den vielen attraktiven Arbeitsplatzangeboten auch gute sowie bezahlbare Wohnungen bereitzustellen.

Die Aufgaben, denen sich die Immobilienwirtschaft zu stellen hat, sind vielfältig und anspruchsvoll, aber auch kostenintensiv. Die formulierten Ziele lauten: die Dekarbonisierung vorantreiben und die Energiewende herbeiführen sowie gleichzeitig dem Ruf nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden!

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 31.12.2023 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 31.12.2023

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.363	1.363
m ² Wohnfläche	94.678,71	94.654,87
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	253

Durch die Balkonanbauten an unseren Objekten Allerstraße 13A und Wabestraße 25A sowie Im Remenfeld 25 und 25A erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2023 um 23,84 m² auf 94.678,71 m² (Vorjahr 94.654,87 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. 7.021 T€ gegenüber dem Vorjahr (6.849 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 31.12.2023 bei 6,16 € (Vorjahr 5,92 €).

Im Geschäftsjahr 2023 haben 119 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 8,7 % (im Vorjahr lag diese bei 8,0 %). Dem gegenüber standen 131 Neuvermietungen (Vorjahr 110).

Per 31.12.2023 haben wir weder einen modernisierungs- noch einen fluktuationsbedingten Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr: eine Wohnung). Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2023 0,0 % (Vorjahr 0,07 %).

Im Jahresdurchschnitt waren vier Wohnungen frei (Vorjahr: drei Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,31 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 19 T€ (Vorjahr 17 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 und Sanierung

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war im Berichtsjahr die Sanierung der Wohnhäuser Allerstraße 13A und Wabestraße 25A. Hierbei handelte es sich um den 2. Bauabschnitt, nachdem im Vorjahr bereits die Nachbarhäuser saniert worden waren. Die Maßnahme umfasste die Erneuerung der Dachflächen sowie den Austausch der Fenster.

Des Weiteren wurde ein farbiger Vollwärmeschutz auf die Fassaden aufgebracht und 16 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 Außenanlagen wieder hergerichtet und im Innenhof wurden zwei zentrale Müllstandplätze geschaffen. 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 Treppenhauselektrik. Bedingt durch diese Arbeiten bekam das gesamte Treppenhaus abschließend einen frischen Anstrich.

Am Doppelwohnhaus Im Remenfeld 25/25A wurde die vorhandene Vollwärmeschutzfassade energetisch aufgewertet und farblich neugestaltet. Fenster und Türen wurden erneuert und die vorhandenen Loggien wurden durch den Anbau von Vorstellbalkonen flächenmäßig deutlich erweitert. Auf dem Weg zur Klimaneutralität wurde Im Remenfeld erstmals eine alternative Heizungs-technologie installiert. Die bislang genutzte Gaszentralheizung wurde durch eine Wärmepumpen-Hybridanlage ersetzt, welche wiederum durch eine Photovoltaikanlage unterstützt wird, die auf der Dachfläche montiert wurde. Die Beheizung der Wohnungen sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt fortan über die Wärmepumpenanlage.

Im Anschluss an diese Arbeiten wurden die beiden Treppenhäuser ebenfalls saniert. Wohnungseingangstüren, Treppenhausgeländer sowie die Treppenhauselektrik wurden erneuert und abschließend erfolgte ein Decken- und Wandanstrich.

Ebenfalls im Jahr 2023 erhielt das Wohnhaus Kehrbeeke 3 eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage. Infolge der Gegebenheiten auf dem Grundstück musste die Wärmepumpe auf dem Flachdach des Hauses installiert werden.

Eine weitere nennenswerte Maßnahme fand in der Wachholtzstraße 9 statt. Dort wurde die veraltete Gaszentralheizung außer Betrieb genommen und demontiert. Das Gebäude erhielt einen Fernwärmeanschluss und von dieser Station aus wird auch weiterhin das Nachbarwohnhaus in der Wabestraße 25A mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Das Wohnhaus Lippestraße 10 wurde bereits seit mehreren Jahrzehnten mit Fernwärme versorgt. Ein Großteil der Anlagenkomponenten musste aufgrund der hohen Lebensdauer ausgetauscht werden. Nach einer detaillierten Prüfung entschieden wir uns schließlich für eine komplette Erneuerung der Fernwärmeheizungsanlage.

Ein weiterer Heizungsaustausch fand in den Wohnhäusern Burg 30, 31, 32, 33 in Leiferde statt. Hierbei handelt es sich um vier Einfamilienhäuser in Reihenhauweise. Die Häuser wurden bislang jeweils über eine eigenständige Gastherme mit Heizenergie versorgt. Da auch diese Thermen mittlerweile eine hohe Betriebsdauer hinter sich hatten, entschied man sich dazu, die vorhandenen Gasthermen gegen neue Gasheizungen auszutauschen.

Nachdem im Kalenderjahr 2022 erstmals eine bestehende Personenaufzugsanlage komplett erneuert worden war, folgte im Berichtsjahr wie geplant die Erneuerung des zweiten Aufzugs. Hierbei handelte es sich um die Anlage in der Lippestraße 10. Der Aufzug stammte aus dem Jahr 1976 und nach 47 Jahren Betriebstätigkeit waren entsprechende Verschleißerscheinungen eingetreten und die Störanfälligkeit war gestiegen. Darüber hinaus entsprachen nicht mehr alle Anlagenkomponenten dem heutigen Stand der Technik. Daraufhin folgte im Spätsommer des vergangenen Jahres über einen Zeitraum von circa sechs Wochen die Erneuerung des Aufzugs und am 29. September 2023 konnte die Anlage in Betrieb genommen werden. Das Design des Fahrkorbes wird geprägt durch vertikale Edelstahl-Wandpaneele sowie einem Spiegel und einem Handlauf an der rückwärtigen Wand. Die Beleuchtung der Innenkabine erfolgt über runde LED-Spots, die sich in der abgehängten Decke befinden.

Im laufenden Kalenderjahr soll die Aufzugserneuerung weiter fortgesetzt werden. Dann steht die Erneuerung des Personenaufzugs in der Lippestraße 8 an.

In der Liegenschaft Bechtsbütteler Weg im Ortsteil Waggum war es erforderlich, 12 Garagentore zu demontieren und durch neue Tore zu ersetzen. Die vorhandenen Tore zeigten aufgrund der hohen Lebensdauer sichtbare Verschleißerscheinungen auf und eine Reparatur erwies sich als nicht wirtschaftlich. Folglich entschieden wir uns für eine Erneuerung der Tore. Zum Einsatz kamen Stahl-Sicke-Schwingtore mit einer weißen Beschichtung.

In Kooperation mit dem regionalen Energieversorger BS|ENERGY startete die VWG im letzten Quartal des abgelaufenen Jahres ein Pilotprojekt und errichtete auf ihren Grundstücken im Büldenweg 31A sowie im Bienroder Weg 66 die ersten Ladesäulen für E-Autos.

Im Vorfeld hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eine Zusammenarbeit mit der KOM|DIA, einem Tochterunternehmen des Energieversorgers BS|ENERGY, vereinbart. An ausgewählten Standorten sollen auf diversen Grundstücken der VWG E-Ladesäulen errichtet werden. Hierbei handelt es sich um die sogenannte halböffentliche Ladeinfrastruktur. Die Ladesäulen werden demnach auf privatem Grund und Boden errichtet, sind aber für die Öffentlichkeit zur Nutzung zugänglich.

Die VWG kümmert sich als Grundstückseigentümer vorab um die Schaffung der Voraussetzungen. Dieses sind im Regelfall die notwendigen Tiefbauarbeiten sowie die Bereitstellung der Elektroinstallation. BS|ENERGY liefert die Ladetechnik und kümmert sich um den Betrieb, die Wartung, den Service und die Abrechnung mit den Nutzern.

Im ersten Quartal 2024 folgt nach dem gleichen Schema die Inbetriebnahme weiterer Ladesäulen in der Heinrich-Heine-Straße 17 und im Bechtsbütteler Weg 18.

Die Aufteilung der Investitionen in den Bestand nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich in den Jahren 2022 und 2023 wie folgt dar:





Wabestraße 25A, 38106 Braunschweig, Bildnachweise: Hanno Keppel



Allerstraße 13A, 38106 Braunschweig, Bildnachweise: Hanno Keppel

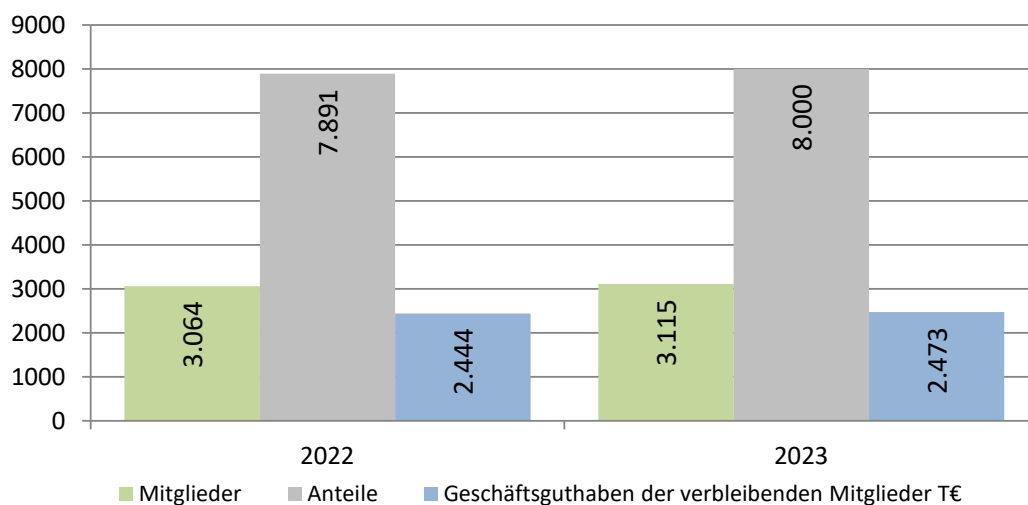
Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich in 2023 um 51 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2023 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.115 (Vorjahr 3.064) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 8.000 (Vorjahr 7.891) Anteile.

Gekündigt haben 74 Mitglieder mit 149 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 39 Mitglieder mit 105 Anteilen. Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 164 Mitgliedern mit 363 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.473 (Vorjahr: T€ 2.444) und ist in 2023 somit um rund 29 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2022 und 2023 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2023 im Durchschnitt insgesamt 14 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter fünf Teilzeitbeschäftigte, sowie im Durchschnitt zwei 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 29. Juni 2023 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Frau Eva Stassek und Herr Ali-Riza Salmaz wurden durch die Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Stassek und Herr Salmaz haben die Wahl angenommen.

Im Jahr 2024 scheiden turnusmäßig Frau Susanne di Gioia und Herr Gunther Oehme aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Frau di Gioia ist möglich. Die Wiederwahl von Herrn Oehme ist aufgrund der satzungsgemäßen Altersbeschränkung leider nicht möglich.

Wir danken Herrn Oehme sehr für die immer angenehme und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft in seiner langjährigen Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied und zuletzt als Aufsichtsratsvorsitzender.

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

	Plan	Ist	Ist
	2023	2023	2022
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.976	7.052	6.878
Instandhaltung	2.634	2.560	2.560
Zinsaufwand	90	90	103
Jahresüberschuss	622	1.041	1.252

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 2023 geplanten Maßnahmen war es erforderlich, größere Instandhaltungsarbeiten an den Treppenhauseingängen, den Wohnungseingangstüren und der Elektrik, verbunden mit einem Anstrich der Treppenhäuser, in den Häusern Allerstraße 13A und Wabestraße 25A sowie im Remenfeld 25 und 25A vorzunehmen. Da ein Teil der Arbeiten erst in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 ausgeführt werden konnte, wurde hierfür eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet.

Für Instandhaltung sowie Anschaffungs- und Herstellungskosten waren für das Jahr 2023 4.116 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 4.092 T€.

Im Jahr 2023 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 2.560 T€ zu ebenfalls 2.560 T€ im Vorjahr. Zudem wurden 1.440 T€ an Fremdkosten und 92 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 2023 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB 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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,00	0	0,00	0
Sach- und Finanzanlagen	39.424	86,57	39.605	90,83	-181
Umlaufvermögen					
kurzfristig	6.118	13,43	4.000	9,17	2.118
Summe Aktiva	45.542	100,00	43.605	100,00	1.937
Eigenkapital	30.714	67,44	29.736	68,19	978
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	688	1,51	701	1,61	-13
kurzfristig	384	0,84	382	0,88	2
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	6.925	15,21	8.180	18,76	-1.255
kurzfristig	6.831	15,00	4.606	10,56	2.225
Summe Passiva	45.542	100,00	43.605	100,00	1.937
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	29.736		28.579		
Reinvermögen					
zum Jahresende	30.714		29.736		
Vermögenszuwachs	978	3,29	1.157	4,05	

Das Anlagevermögen beträgt 86,57 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 181 T€ verringert. Diese Reduzierung resultiert aus der fortschreitenden planmäßigen Abschreibung des Sachanlagevermögens sowie der außerplanmäßigen Abschreibung einer Parkpalette.

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

Das Umlaufvermögen erhöhte sich in erster Linie durch die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen und den Anstieg der flüssigen Mittel. Die Finanzierung der für das Geschäftsjahr geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte durch Eigenmittel. Das KfW-Darlehen in Höhe von 631 T€, welches für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Allerstraße 13a und Wabestr. 25a im Jahr 2023 aufgenommen wurde, wurde im Januar 2024 valuiert.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2023 um rund 1.937 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 978 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2023 1.041 T€ abzgl. der Dividende von 95,7 T€ für das Vorjahr und 32,7 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote hat leicht abgenommen und beträgt per 31.12.2023 67,44 % (Vorjahr 68,19 %).

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich insbesondere durch Tilgungszahlungen. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich durch noch nicht abgerechnete Betriebskosten erhöht. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung reduzierten sich hingegen durch Auszahlung von Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen aus dem Vorjahr.

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 Annuitäten-

darlehen 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 2023

	2023 TEuro	2022 TEuro
Jahresüberschuss	1.040,8	1.252,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.703,1	1.634,0
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	61,1	-67,3
Gewinn (-) Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	0,0	-0,3
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)	0,0	-79,7
Cashflow nach DVFA/SG	2.805,0	2.738,7
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-74,9	137,1
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-1.959,5	1.387,0
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	2.218,0	-1.428,3
Zinsaufwendungen (+)	89,9	102,5
Zinserträge (-)	-11,4	0,0
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	11,5	1,1
Ertragssteuerzahlungen	-7,6	2,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.071,0	2.940,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-1.536,3	-1.999,7
Erhaltene Zinsen	11,4	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.524,9	-1.999,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	32,7	-0,8
Planmäßige Tilgungen	-1.246,8	-1.234,2
Gezahlte Zinsen	-89,9	-102,5
Gezahlte Dividenden	-95,6	-93,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.399,6	-1.431,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	146,5	-489,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.886,7	2.376,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.033,2	1.886,7
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.033,2	1.886,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.033,2	1.886,7

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

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

Die liquiden Mittel nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 146,5 T€ zu. Die Finanzierung der für das Jahr 2023 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

	2023		2022		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	8.308,0	78,4	11.114,5	112,0	-2.806,5
Bestandsveränderungen	2.018,9	19,1	-1.441,3	-14,5	3.460,2
Gesamtleistung	10.326,9	97,5	9.673,2	97,5	653,7
Andere Erträge	264,8	2,5	248,2	2,5	16,6
Betriebsleistung	10.591,7	100,0	9.921,4	100,0	670,3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	5.821,8	55,0	5.327,9	53,7	493,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	89,9	0,8	102,5	1,0	-12,6
Personalaufwand	1.176,1	11,1	1.018,2	10,3	157,9
Planmäßige Abschreibungen	1.673,4	15,8	1.634,0	16,5	39,4
Sonstige Steuern	270,3	2,6	273,0	2,8	-2,7
Andere Sachaufwendungen	497,1	4,7	459,1	4,6	38,0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	9.528,6	90,0	8.814,7	88,9	713,9
Betriebsergebnis	1.063,1	10,0	1.106,7	11,2	-43,6
Finanzerträge	11,4	0,1	0,0	0,0	11,4
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	11,4	0,1	0,0	0,0	11,4
Neutrale Erträge	7,5	0,1	150,2	1,5	-142,7
Neutrale Aufwendungen	29,7	0,3	3,8	0,0	25,9
Neutrales Ergebnis	-22,2	-0,2	146,4	1,5	-168,6
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.052,3	9,9	1.253,1	12,7	-200,8
Ertragsteuern	11,5	0,1	1,1	0,0	10,4
Jahresergebnis	1.040,8	9,8	1.252,0	12,7	-211,2

Das Jahresergebnis 2023 betrug rd. 1.040,8 T€ gegenüber 1.252,0 T€ im Vorjahr und reduzierte sich insbesondere aufgrund einer Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, gestiegener Personalkosten sowie erhöhter planmäßiger Abschreibungen von Sachanlagen.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte aufgrund der gestiegenen Sollmieten und der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen.

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

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind hauptsächlich aufgrund erhöhter Aufwendungen für die planmäßige Abschreibung, höherer Personalkosten und einer Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen angestiegen.

Das neutrale Ergebnis hat sich durch die außerplanmäßige Abschreibung einer Parkpalette und die verhältnismäßig geringeren Erträge aus Vereinnahmung von Guthaben reduziert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

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 38 und Wachholtzstraße 5 ist im Zuge des ersten Bauabschnitts die Anbringung eines Fassadenvollwärmeschutzes und einer neuen Balkonanlage geplant. Außerdem werden die Fenster und die Hauseingangstüren erneuert. Im zweiten Bauabschnitt sollen die Häuser Allerstraße 39 und 40 gleichermaßen modernisiert werden.

Des Weiteren wird an dem Haus Schölkestraße 20 ebenfalls ein Fassadenvoll-

wärmeschutz angebracht und für drei Wohnungen eine neue Balkonanlage errichtet. Darüber hinaus ist die Neueindeckung der Dachfläche, die Anbringung einer Kellerdecken- und Dachbodendämmung und der Anschluss an das Fernwärmenetz geplant.

Außerdem werden die Fenster und die Eingangstür sowie die Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung erneuert.

Im Remenfeld 25 und 25A wird nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im letzten Geschäftsjahr eine Neugestaltung der Außenanlagen erfolgen. Dabei werden die alten Garagen abgerissen und durch neue, größere Garagen ersetzt.

Auch in der Allerstraße 12-13A, Wachholtzstraße 9 und Wabestraße 25A werden nach erfolgter Sanierung die Außenanlagen neu bepflanzt.

Die Häuser Allerstraße 10, 11, 12, 13A und 16 sowie die Wachholtzstraße 7 erhalten einen Anschluss an das Fernwärmenetz und in der Kehrbeeke 3 wird das Flachdach erneuert.

Für die Wohnhäuser Lippestraße 6, 8, 10 und Almestraße 1, 3, 5 sowie für die Häuser Alter Pippelweg 1A, Altstadttring 1, 2, 5-8 und Stolzestraße 1 planen wir jeweils eine Zusammenfassung und Neugestaltung der Mülltonnenstandplätze.

Wie auch im letzten Jahr ist in 2024 eine Fahrstuhlerneuerung in der Liegenschaft Lippestr. 8 geplant.

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

Die für das Jahr 2024 geplanten, umfangreichen Maßnahmen sollen mit Eigenmitteln und mittels der Aufnahme eines KfW-Darlehens in Höhe von 445 T€ finanziert werden.

Insgesamt ist vorgesehen, im Jahr 2024 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände einen Betrag von 4.310 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 1.351 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich und davon 1.090 T€ auf Investitionen für Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

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 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 209 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist	Plan
	2023	2024
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	7.052	7.202
Instandhaltung	2.560	2.999
Zinsaufwand	90	82
Jahresüberschuss	1.041	209

Das Jahresergebnis für das folgende Geschäftsjahr wird in erster Linie dadurch beeinträchtigt, dass wir als Wohnungsunternehmen vor finanziellen Herausforderungen stehen, die sich aus der Notwendigkeit heraus ergeben, die Klimaschutzgesetze und die damit verbundenen Anforderungen zu erfüllen.

Die Dekarbonisierung unseres Bestandes ist eine zentrale Aufgabe, um aktiv zum Klimaschutz beizutragen. Der Strategie zur CO₂-Reduktion sind wir in der Vergangenheit schon umfangreich nachgegangen. Trotzdem werden wir weiterhin in energetische Modernisierungen unserer Gebäude investieren, um die CO₂-Emissionen weiter zu reduzieren und unseren Wohnungsbestand nachhaltiger bewirtschaften zu können.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

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 2023, 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 moderat in Bestandsmietverhältnissen sowie bei Neuvermietungen 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.

Durch den weiter andauernden Ukraine-Krieg sowie den Wegfall der Energiepreisbremse hat sich die Lage noch weiter verschärft.

Die gestiegene Preisentwicklung auch bei den Energiekosten, die zu einer Steigerung der Bruttowarmmiete führt, könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere bei Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalten 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 ist bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen erfolgt und eine CO2-Bilanz wurde 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 06. Mai 2024



Koch-v. Czapiewski



Rost



Im Remenfeld 25 und 25A, 38104 Braunschweig, Bildnachweise: Hanno Keppel

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten

34,43

447,56

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. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten

35.002.673,64
3.960.547,20
237.136,47
18.134,32
121.333,00
38.284,73
46.140,91

35.165.550,70
4.017.860,48
237.136,47
19.205,89
157.153,38
0,00
7.664,07

39.424.250,27

39.424.284,70

39.605.018,55

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

4.010.892,93

1.994.307,83

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

9.362,39
860,25
51.963,37

51.857,54
25.497,58
31.345,15

62.186,01

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

2.033.182,35

1.886.745,71

6.106.261,29

3.989.753,81

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

11.806,60

9.993,62

Bilanzsumme

45.542.352,59

43.604.765,98

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
 2. der verbleibenden Mitglieder
 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
€ 930,00 (Vorjahr: € 2.290,00)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:
€ 105.000,00 (Vorjahr: € 126.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
€ 1.030.367,83 (Vorjahr: € 1.288.176,19)
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: € 9.147,99 (Vorjahr: € 7.365,88)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

PASSIVA

Euro	zum 31.12.2023 Euro	Vorjahr Euro
59.520,00		64.480,00
2.473.180,00		2.443.920,00
8.370,00		0,00
	2.541.070,00	
3.223.000,00		3.118.000,00
16.281.886,14		15.251.518,31
7.732.182,46		7.732.182,46
	27.237.068,60	
1.040.765,52		1.252.035,40
-105.000,00	935.765,52	-126.000,00
	30.713.904,12	29.736.136,17
659.153,00		599.202,00
2.250,00		0,00
410.295,00	1.071.698,00	484.093,76
6.866.484,14		8.018.047,72
1.249.934,40		1.345.171,66
5.031.175,14		2.439.593,99
48.763,42		528.231,24
395.372,85		313.786,85
93.257,50		80.094,48
	13.684.987,45	
	71.763,02	60.408,11
	45.542.352,59	43.604.765,98

Gewinn– und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.286.033,11		11.078.835,86
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.935,91		35.634,33
		8.307.969,02	11.114.470,19
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.018.897,51	-1.441.308,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		92.352,74	114.233,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		180.118,19	284.157,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.821.819,66	5.327.893,93
6. Rohergebnis		4.777.517,80	4.743.659,29
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	903.981,10		826.354,47
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	260.802,77		180.265,21
(davon für Altersversorgung: 75.198,72 €)		1.164.783,87	1.006.619,68
(Vorjahr: 12.903,78 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.703.156,95	1.634.027,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		497.127,49	462.856,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.367,68	20,42
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		101.211,72	114.064,80
davon Aufzinsung Rückstellungen € 11.331,00 (Vorjahr: € 11.564,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.546,91	1.074,97
13. Ergebnis nach Steuern		1.311.058,54	1.525.036,13
14. Sonstige Steuern		270.293,02	273.000,73
15. Jahresüberschuss		1.040.765,52	1.252.035,40
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-105.000,00	-126.000,00
17. Bilanzgewinn		935.765,52	1.126.035,40

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 31.12.2023 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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind an den verabschiedeten Entwurf einer Neufassung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung (IDW ERS IFA 1 n.F.) vom 03.07.2023 angepasst worden. Die Anwendung erfolgt freiwillig. Weitere Änderungen 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 Anschaffungs- und Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 92.352,74 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 2023 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 einem jährlichen Rententrend in Höhe von 2,0 % und einem Gehaltstrend von 2,5 % sowie den zugrundeliegenden Sterbetafeln (Richttafeln 2018 G 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 1,82 % (Vorjahr 1,78).

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			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023 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	16.570,48	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.296.432,60	1.421.231,06	7.664,07	13.964,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.452.254,86	26.524,95	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	237.136,47	0,00	0,00	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	19.830,98	0,00	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.970,92	4.205,45	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	38.284,73	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	7.664,07	46.140,91	-7.664,07	0,00
Sachanlagen insgesamt	73.374.289,90	1.536.387,10	0,00	13.964,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>73.390.860,38</u>	<u>1.536.387,10</u>	<u>0,00</u>	<u>13.964,00</u>

II. Sachanlagen Nr. 1.: In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 29.718,84 € enthalten.

					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2023 Euro	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023 Euro	Buchwerte am 31.12.2023 Euro	Buchwerte am 31.12.2022 Euro
16.570,48	16.122,92	413,13	0,00	16.536,05	34,43	447,56
69.711.363,73	33.130.881,90	1.577.808,19	0,00	34.708.690,09	35.002.673,64	35.165.550,70
4.478.779,81	434.394,38	83.838,23	0,00	518.232,61	3.960.547,20	4.017.860,48
237.136,47	0,00	0,00	0,00	0,00	237.136,47	237.136,47
19.830,98	625,09	1.071,57	0,00	1.696,66	18.134,32	19.205,89
365.176,37	203.817,54	40.025,83	0,00	243.843,37	121.333,00	157.153,38
38.284,73	0,00	0,00	0,00	0,00	38.284,73	0,00
46.140,91	0,00	0,00	0,00	0,00	46.140,91	7.664,07
74.896.713,00	33.769.718,91	1.702.743,82	0,00	35.472.462,73	39.424.250,27	39.604.570,99
<u>74.913.283,48</u>	<u>33.785.841,83</u>	<u>1.703.156,95</u>	<u>0,00</u>	<u>35.488.998,78</u>	<u>39.424.284,70</u>	<u>39.605.018,55</u>

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 4.010.892,93 (Vorjahr: € 1.994.307,83) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2023 (2022) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2023 (2022) Euro	Jahresüberschuss 2023 (2022) Euro	Entnahmen für 2023 (2022) Euro	Stand am 31.12. 2023 (2022) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	3.118.000,00 (2.992.000,00)	0,00 (0,00)	105.000,00 (126.000,00)	0,00 (0,00)	3.223.000,00 (3.118.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	15.251.518,31 (13.963.342,12)	1.030.367,83 (1.288.176,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	16.281.886,14 (15.251.518,31)
Andere Ergebnisrücklagen (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)	26.101.700,77 (24.687.524,58)	1.030.367,83 (1.288.176,19)	105.000,00 (126.000,00)	0,00 (0,00)	27.237.068,60 (26.101.700,77)

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 € 8.110 der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag	2.250,00
	2.250,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	27.500,00
Steuerberatungskosten	9.900,00
Urlaubsrückstellung	20.700,00
Überstundenrückstellung	14.600,00
Aufbewahrungskosten	29.100,00
Rückstellung für Ausgleichsabgabe von umgesetzten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	73.435,88
Unterlassene Instandhaltung	229.586,06
CO2-Kosten des Vermieters nach CO2KostAufG	473,06
	410.295,00

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	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro		
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	6.866.484,14 (8.018.047,72)	1.162.286,38 (1.151.563,58)	2.532.051,39 (3.120.676,12)	3.172.146,37 (3.745.808,02)	6.866.484,14 (8.018.047,72)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.249.934,40 (1.345.171,66)	97.298,70 (95.237,26)	410.770,58 (402.041,26)	741.865,12 (847.893,14)	1.249.934,40 (1.345.171,66)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.031.175,14 (2.439.593,99)	5.031.175,14 (2.439.593,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	48.763,42 (528.231,24)	48.763,42 (528.231,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	395.372,85 (313.786,85)	340.289,44 (263.692,14)	55.083,41 (50.094,71)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	93.257,50 (80.094,48)	79.791,49 (67.077,58)	0,00 (0,00)	13.466,01 (13.016,90)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	13.684.987,45 (12.724.925,94)	6.759.604,57 (4.545.395,79)	2.997.905,38 (3.572.812,09)	3.927.477,50 (4.606.718,06)	8.116.418,54 (9.363.219,38)	

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 11.331,00; Vorjahr: € 11.564,00) 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 von € 140.000,00 zu erwarten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon fünf Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau) sowie im Durchschnitt zwei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	3.064
Zugang 2023	164
Abgang 2023	<u>113</u>
Ende 2023	3.115

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 29.260,00 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 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.

F. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nachdem vom

Jahresüberschuss in Höhe von: 1.040.765,52€

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

mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, 105.000,00 €

den verbleibenden Bilanzgewinn 935.765,52 €
wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die

dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2023 (nach Rundung) 97.670,00 €

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 838.095,52 €

Braunschweig, den 06.05.2024



Koch-v. Czapiewski

Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2023

	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		31.651,24	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%
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				841,38	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	94.678,71	100,00%
% Bestand	100,00%	4,55%	28,32%	53,71%	12,69%	0,44%	0,29%		
Leerstand	0	0	0	0	0	0	0		
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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	119	10	39	58	12	0	0		
	8,73%	16,13%	10,10%	7,92%	6,94%	0,00%	0,00%		
Neuvermietungen	131	10	39	64	18	0	0		
	9,61%	16,13%	10,10%	8,74%	10,40%	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%	55	11,88%	4,04%	54	11,66%	3,96%
				35	10,32%	2,57%	36	10,62%	2,64%
		94	38,52%	9	3,69%	0,66%	11	4,51%	0,81%
				4	5,88%	0,29%	4	5,88%	0,29%
				8	12,50%	0,59%	7	10,94%	0,51%
				3	4,76%	0,22%	3	4,76%	0,22%
				4	10,53%	0,29%	4	10,53%	0,29%
				1	2,70%	0,07%	12	32,43%	0,88%
					0,00%	0,00%		0,00%	0,00%
					0,00%	0,00%		0,00%	0,00%
					0,00%	0,00%		0,00%	0,00%
		4	100,00%						
0	0,00%	116	8,51%	119		8,73%	131		9,61%

Wohnungsbestand zum 31.12.2023

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.787,25
	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	719,65
	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
Schundersiedlung	Bienroder Weg	66, 67, 67a, 67b	37	2.674,43
Rautheim	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
Volkmarode	Im Remenfeld	25, 25a	10	635,45
	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	94.678,71

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

