

# Geschäftsbericht 2024

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



3.132

MITGLIEDER

585

GARAGEN und EIN-  
STELLPLÄTZE

MIETEINNAHMEN

7,316 Mio. €

1.363

WOHNUNGEN

6,31 €/m<sup>2</sup>

SOLLMIETE  
durchschnittlich

45,0 Mio. €

BILANZSUMME

13

MITARBEITER

70,78 %

EIGENKAPITAL-  
QUOTE

113

WOHNUNGS-  
KÜNDIGUNGEN

INVESTITIONEN  
für Instandhaltung und  
Modernisierung

4,313 Mio. €

108

WOHNUNGSNEU-  
VERMIETUNGEN

JAHRESÜBER-  
SCHUSS

1,232 Mio. €

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Braunschweig

102. Geschäftsjahr



## Inhalt

Rechtsverhältnisse	4
Verwaltungsorgane	5
Bericht des Aufsichtsrates	6
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	8
Lagebericht des Vorstandes	11
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang zum Jahresabschluss	37
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	47
Wohnungsbestandslisten	48
Impressum	51

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

**Eva Stassek**

Gewerkschaftssekretärin, i.R., Vorsitzende des Aufsichtsrates

**Bettina Woike**

Dipl. Verwaltungswirtin (FH),  
stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

**Ali-Riza Salmaz**

Facharbeiter

**Susanne di Gioia**

Justizsekretärin

**Dr. Robert Furian**

Doktoringenieur

## Vorstand

**Silke Koch-v. Czapiewski**

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

**Andreas Rost**

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

## Bericht des Aufsichtsrates

Die Aufgaben, die der Aufsichtsrat zu erfüllen hat, sind im Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung festgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat diese Bestimmungen - Förderung und Überwachung der Arbeit der Geschäftsführung - pflichtgemäß wahrgenommen.

In 11 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, des Prüfungsausschusses, sowie der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand, haben wir unsere Anregungen in die Arbeit der Geschäftsführung der VWG bzw. in die Beschlüsse des Aufsichtsrates eingebracht.

Umfangreich und zeitnah wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft von den beiden Vorstandsmitgliedern unterrichtet. Dabei wurden die Kontroll- und Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrates durch mündliche und schriftliche Berichte, durch veranschaulichende grafische Aufbereitungen seitens des Vorstandes oder durch Besichtigungen bei Ortsterminen unterstützt.

Auch in 2024 wurden vom Vorstand zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen geplant und vom Aufsichtsrat bewilligt.

19 größere Baumaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Balkonbau, Fensteraustausch, Dachsanierung, Überarbeitung oder Neugestaltung von Außenanlagen, Anschluss an das Fernwärmenetz, Heizungssanierung, Fahrstuhlerneuerung, Garagen- und Stellplatzneubau, Installation von Wallboxen (Elektromobilität), Neugestaltung von Mülltonnenstandplätzen und zahlreiche Einzelsanierungen, Modernisierungen und Instandhaltungen von Wohnungen wurden umgesetzt.

Durch Vorort-Begehungen verschiedener Baumaßnahmen konnten die Mitglieder des Aufsichtsrates den Baufortschritt und die Qualität der ausgeführten Maßnahmen in Augenschein nehmen.

Die Wohnungen, Häuser und Grundstücke unserer Genossenschaft als attraktiven und kostengünstigen Lebensraum weiterhin zu erhalten und auch künftig zur Verfügung zu stellen, ist für den Vorstand und den Aufsichtsrat vordringlichste Aufgabe. Das dieses von unseren Mitgliedern geschätzt wird, zeigt der auch in 2024 wiederholt sehr geringe Leerstand an Wohnungen.

Deshalb werden wir auch in den kommenden Jahren durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür Sorge tra-

gen, dass den Mitgliedern gewohnter, guter Standard, zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem günstigen Mietpreis angeboten werden kann.

Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand ebenfalls Themen wie z.B. Digitalisierung, Onlineauftritt der VWG, Mitgliederkommunikation, neue Formen der Wärmeerzeugung, Wohnraumnutzung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung oder Wohnraumbedarf in der Stadt Braunschweig erörtert. Auch hierzu wurden Informationen ausgetauscht bzw. bereits Maßnahmen eingeleitet.

Eine im letzten Jahr andiskutierte und inzwischen in Arbeit befindliche wichtige Maßnahme aufgrund des altersbedingten Ausscheidens unseres Vorstandsmitgliedes Herrn Rost Ende 2026, wird die Auswahl eines neuen technischen Vorstandes sein. Um einen angemessenen Vorlauf inklusive einer überschneidenden Einarbeitungszeit zu ermöglichen, schalten wir die Ausschreibung der Vakanz im Sommer diesen Jahres in den entsprechenden Medien-Portalen. Hierzu werden wir Sie über den Fortschritt informieren.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung geprüft. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns anzunehmen.

Bei allen in der VWG tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedankt sich der Aufsichtsrat für die für unsere Mitglieder erbrachten guten Leistungen, für das hohe Maß an Flexibilität und das Engagement sowie für die gute Zusammenarbeit.

Gleicher herzlicher Dank gilt den ehrenamtlich wirkenden Hauswarten und Mitgliedern, die unsere Genossenschaft durch die Wahrnehmung unterschiedlichster Aufgaben unterstützt haben.

Braunschweig, im Mai 2025

Eva Stassek

Aufsichtsratsvorsitzende

## Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

### Deutschland hängt in der Rezession fest

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %).

Aktuell blicken Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die ggf. nicht besiegte Inflation, das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch der Export müsste wieder wachsen.

### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/ Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

### Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie der anhaltende Neubaubedarf) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl werfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 Euro).

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhö-

hung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund zwei Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Ende 2023 haben rund 1,2 Mio. Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 80 %. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt. Die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes nimmt weiter ab, was die Probleme Wohnungssuchender weiter verschärft.

Trotz des de facto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft durchwachsen.

### **Wohnungsmarkt in Braunschweig**

Die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig ist im Jahr 2024 laut offiziellen Angaben um 440 Personen auf 254.867 gesunken. Dieses ergab eine Auswertung des städtischen Melderegisters zum 31.12.2024. Im Jahr zuvor verzeichnete man einen Anstieg um 2.140 Einwohner. Der Rückgang um 440 Personen resultiert rechnerisch aus einem Rückgang der deutschen Bevölkerung um 740 Personen und einem Zuwachs von ausländischen Bürgern um 300 Personen. Dieser leichte Bevölkerungsrückgang ist die erste negative Bevölkerungsbilanz seit dem Jahr 2020.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen beruht nicht zuletzt auf Zuwanderungen aus dem Ausland. Die Zahl der ausländischen Bevölkerung ist seit dem Jahr 2010 deutlich angestiegen. Dieser stetige Zuzug ausländischer Bevölkerungsgruppen führte in den letzten Jahren dazu, dass der Rückgang der deutschen Bevölkerung mehr als ausgeglichen werden konnte. 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 2024 mit 1.992 angegeben. Dem gegenüber stehen laut städtischem Statistikbericht 2.981 Sterbefälle. Das Durchschnittsalter wird in Braunschweig 2024 mit 43,45 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 Wintersemester 2024/2025 waren an der TU Braunschweig 15.638 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.

Der Neubau von Wohnungen wird in der Stadt Braunschweig weiter intensiv vorangetrieben. Basierend auf einer Wohnraum-Bedarfsanalyse ist vorgesehen, dass bis zum Jahr 2035 das Planungsrecht für circa 12.200 neue Wohnungen geschaffen wird. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen soll in Mehrfamilienhäusern entstehen. Aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser sollen gebaut werden. Der Fokus ist insgesamt auf den bezahlbaren Wohnraum gerichtet. Für alle neuen Bauprojekte gilt daher, dass 30 Prozent der zu schaffenden Wohnfläche sozialer Wohnraum sein müssen. Zu einem Anteil von ca. 10 Prozent soll Wohnraum für das mittlere Preissegment bereitgestellt werden.

Nach wie vor bewegt sich die Bautätigkeit in Braunschweig auf einem hohen Niveau und man verfolgt intensiv das Ziel, dem Wohnraummangel entgegenzuwirken. Allerdings erschweren der Fachkräftemangel, hohe Baupreise sowie hohe Energiekosten dieses Vorhaben.

In Braunschweig wird der Wohnungsbau weiter kontinuierlich vorangetrieben. Die Stadtpolitik steht dabei vor großen Herausforderungen. Braunschweigs Attraktivität zum Leben und Arbeiten soll weiter gefestigt und gesteigert werden. Und um diese Ziele zu erreichen ist es erforderlich, parallel zu den vielen attraktiven Arbeitsplatzangeboten auch qualitativ gute sowie bezahlbare Wohnungen bereitzustellen.

Die Aufgaben, denen sich die Immobilienwirtschaft stellen muss, sind vielfältig und anspruchsvoll, aber auch kostenintensiv. Die formulierten Vorgaben lauten: die Dekarbonisierung voranzutreiben und das Ziel Klimaneutralität 2045 zu erreichen 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 31.12.2024 über einen Wohnungsbestand von 1.363 Wohnungen, 7 Gewerbeobjekten sowie 315 Garagen und 270 Stellplätzen.

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

#### Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2024

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.363	1.363
m <sup>2</sup> Wohnfläche	94.714,39	94.678,71
Gewerbeobjekte (davon Eigennutzung: 1)	7	7
m <sup>2</sup> Nutzfläche (davon Eigennutzung: 835,74 m <sup>2</sup> )	1.280,14	1.280,14
Garagen	315	315
PKW-Einstellplätze (davon Eigennutzung: 22)	270	253

Durch die Balkonanbauten an unseren Objekten Allerstraße 38 und Wachholtzstraße 5 sowie Schölkestraße 20 erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2024 um 35,68 m<sup>2</sup> auf 94.714,39 m<sup>2</sup> (Vorjahr 94.678,71 m<sup>2</sup>). Der Bestand der PKW-Einstellplätze erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um 17 Einstellplätze auf 270 Einstellplätze (Vorjahr: 253). Die Veränderung resultiert aus der Zunahme von Einstellplätzen im Bienroder Weg 66-67b sowie Wolfenbütteler Straße 66.

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. 7.351 T€ gegenüber dem Vorjahr (7.021 T€) gestiegen. Erlösschmälerungen aufgrund von geringfügigem fluktuations- und modernisierungsbedingten Leerstand sowie von Eigennutzung und Mietminderung sind hierbei bereits in Abzug gebracht.

Die Durchschnittssollmiete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2024 bei 6,31 € (Vorjahr 6,16 €).

Im Geschäftsjahr 2024 haben 113 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 8,3 % (im Vorjahr lag diese bei 8,7 %). Dem gegenüber standen 108 Neuvermietungen (Vorjahr 131).

Per 31.12.2024 haben wir bei vier Wohnungen einen modernisierungs- oder fluktuationsbedingten Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr: keine Wohnung). Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2024 0,29 % (Vorjahr 0,00 %).

Im Jahresdurchschnitt waren sechs Wohnungen frei (Vorjahr: vier Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,49 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 28 T€ (Vorjahr 19 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 38 und Wachholtzstraße 5. Hierbei handelte es sich um den 1. Bauabschnitt. Die Maßnahme umfasste den Austausch der vorhandenen Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit einer 3-fach Verglasung. Des Weiteren wurde ein farbiger Vollwärmeschutz auf die bislang ungedämmte Fassade aufgebracht und alle 16 Wohneinheiten erhielten im Zuge der Sanierung einen geräumigen Vorstellbalkon. Durch die Umsetzung der Maßnahmen erfuhren die Gebäude eine optische Aufwertung und gleichzeitig eine deutliche energetische Verbesserung. Der erstmalige Anbau von Balkonen steigerte zudem die Wohnqualität spürbar. Nach Beendigung dieser Arbeiten wurden die Treppenhäuser der genannten Wohnhäuser noch einmal detailliert in Augenschein genommen. Aufgrund des veralteten technischen Zustandes entschied man sich daraufhin für eine Erneuerung der Wohnungseingangstüren sowie der Treppenselektrik. Bedingt durch diese Arbeiten bekam das gesamte Treppenhaus abschließend einen frischen Anstrich. Diese nachträglich beauftragten Gewerke fanden zwar teilweise jahresübergreifend statt, werden aber kostenmäßig vollumfänglich dem Kalenderjahr 2024 zugeordnet. Im laufenden Kalenderjahr sollen im Zuge des 2. Bauabschnitts die Nachbarhäuser Allerstraße 39 und 40 in gleicher Weise saniert werden.

Das Wohnhaus Schölkestraße 20 wurde ebenfalls umfangreich saniert. Die Flächen des Walmdaches erhielten eine neue Tonziegeleindeckung. Die Hausfassade bestand bisher aus einem angeputzten Mauerwerk, welches durch das Aufbringen eines Vollwärmeschutzsystems energetisch ertüchtigt wurde. Ein abschließend aufgebrachter farbiger Strukturputz verleiht dem Wohnhaus zudem ein attraktives Erscheinungsbild. Die Kellerdecken wurden im Rahmen der energetischen Sanierung ebenfalls gedämmt. Des Weiteren wurden die veralteten Fenster gegen zeitgemäße Kunststofffenster mit einer 3-fach Verglasung und einem deutlich besseren Wärmedämmwert ausgetauscht. Die Wärmeversorgung in den 6 Wohnungen erfolgte bislang über Gasetagethermen, diese wurden zurückgebaut und das Haus erhielt einen Fernwärmeanschluss. Aufgrund fehlender baurechtlicher Voraussetzungen konnten sich leider lediglich drei Mietparteien über den Anbau eines Vorstellbalkons freuen. Im Anschluss an diese Arbeiten wurde das Treppenhaus ebenfalls saniert. Wohnungseingangstüren, Treppenhausgeländer sowie die Treppenselektrik wurden erneuert und abschließend erfolgte ein Decken- und Wandanstrich. Auch diese Treppenhausarbeiten fanden überwiegend jahresübergreifend statt, werden kostenmäßig aber dem Kalenderjahr 2024 zugeordnet. Zum Jahreswechsel wurde vor dem Gebäude ein neuer Müllstandplatz installiert und im Frühjahr 2025 erfolgte eine Neubepflanzung der Außenanlagen.

Eine weitere nennenswerte Maßnahme fand im Remenfeld statt. Nachdem das Doppelwohnhaus im Remenfeld 25/25A im Kalenderjahr 2023 energetisch saniert worden war, stand abschließend noch die Erneuerung der bestehenden Garagenanlage an.

Der gemauerte Komplex war Mitte der 1960er Jahre errichtet worden und bestand aus einer zusammenhängenden Anlage mit 7 Garagen und einem aufgesetzten Satteldach. Die Anlage war optisch in die Jahre gekommen und wies mittlerweile deutliche Gebrauchsspuren auf.

Im Mai 2024 erfolgte der Abriss der alten Garagen, die Geländefläche wurde hergerichtet und im Juli 2024 wurden die neuen Garagen angeliefert. Dank der baurechtlichen Voraussetzungen konnte die bis dato bebaute Fläche erweitert werden, so dass die neuen Garagen in der Breite deutlich dazu gewonnen haben. Es handelt sich hierbei um Fertigaragen auf deren Fassade ein weißer Spritzputz aufgetragen ist. Die Sektionaltore werden über einen Handsender elektrisch betrieben. Die Flachdächer wurden, wie auch bei vorangegangenen Projekten, wiederum mit einem extensiven Gründach ausgestattet. Durch diese Art der Dachgestaltung kann anfallendes Regenwasser aufgenommen und gespeichert werden und der Bewuchs bietet außerdem Lebensraum für viele Insektenarten.

Das Wohnhaus Allerstraße 16 wurde in der Vergangenheit über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt. Die veraltete Anlage war mittlerweile stark reparaturanfällig. Nach einer detaillierten Prüfung entschieden wir uns schließlich für einen Rückbau des Blockheizkraftwerks und für einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Ein weiterer Heizungsaustausch fand in den Wohnhäusern Allerstraße 10, 11 und Wachholtzstraße 7 sowie in der Allerstraße 12, 13 und 13A statt. Die Häuser wurden bislang über Gaszentralheizungen mit Wärme versorgt. Aufgrund der hohen Lebensdauer und der damit einhergehenden Reparaturanfälligkeit entschieden wir uns auch in diesen Fällen für einen Rückbau der Anlagen und einen Anschluss an das Fernwärmenetz.

Nachdem wir im Kalenderjahr 2022 die sukzessive Erneuerung aller Personenaufzüge im Bestand der VWG beschlossen hatten, folgte im Berichtsjahr wie geplant die Erneuerung der Anlage in der Lippestraße 8. Der Personenaufzug stammte aus dem Jahr 1976 und nach 48 Jahren Betriebstätigkeit waren mittlerweile Verschleißerscheinungen eingetreten und die Störanfälligkeit war gestiegen. Darüber hinaus entsprachen nicht mehr alle Anlagenkomponenten dem heutigen Standard.

Die Demontagearbeiten des alten Aufzugs begannen am 1. Juli des vergangenen Jahres, es folgte die Montage der neuen Anlage und am 9. August 2024 konnte der neue Aufzug schließlich in Betrieb genommen werden.

Das Design des Fahrkorbes wird geprägt durch 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. Der neue Aufzug besitzt einen Antrieb aus einem energieeffizienten getriebelosen Synchronmotor. Im laufenden Kalenderjahr soll der Personenaufzug in der Lippestraße 6 erneuert werden.

Weitere Projekte im Jahr 2024 galten der Müllproblematik. In der Weststadt sowie im Altstadtring wurden jeweils bestehende, hausweise zugeordnete Müllstellplätze zurückgebaut und durch zentralisierte Müllstandplätze ersetzt. Jeweils einen zentralisierten Müllstandplatz erhielten die Liegenschaften in der Lippestraße 6, 8, 10 und Almestraße 1, 3, 5. Ferner die Stolzestraße 1 und der Altstadtring 5, 6, 7, 8. Und schließlich der Altstadtring 1, 2 und der Alte Pippelweg 1A.

Die Boxen bestehen aus einem Betonkorpus mit abschließbaren Einwurfdeckeln. Dadurch ist eine illegale Müllentsorgung durch Dritte ausgeschlossen. Die rollbaren Müllcontainer für die unterschiedlichen Müllarten werden vom jeweiligen Entsorger mittels einer Dreikantentriegelung am Abfuhrtermin aus der Betonbox gefahren. Durch die Zentralisierung der Müllplätze hat das Erscheinungsbild vor den Wohnhäusern dazugewonnen. Im laufenden Kalenderjahr soll die Zusammenlegung von Müllstandplätzen fortgesetzt werden.

Die Aufteilung der Investitionen in den Bestand nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich in den Jahren 2023 und 2024 wie folgt dar:



Allerstraße 38-40, Wachholtzstraße 5, 38106 Braunschweig,

Bildnachweise: Hanno Keppel



Allerstraße 38-40, Wachholtzstraße 5, 38106 Braunschweig,

Bildnachweise: Hanno Keppel

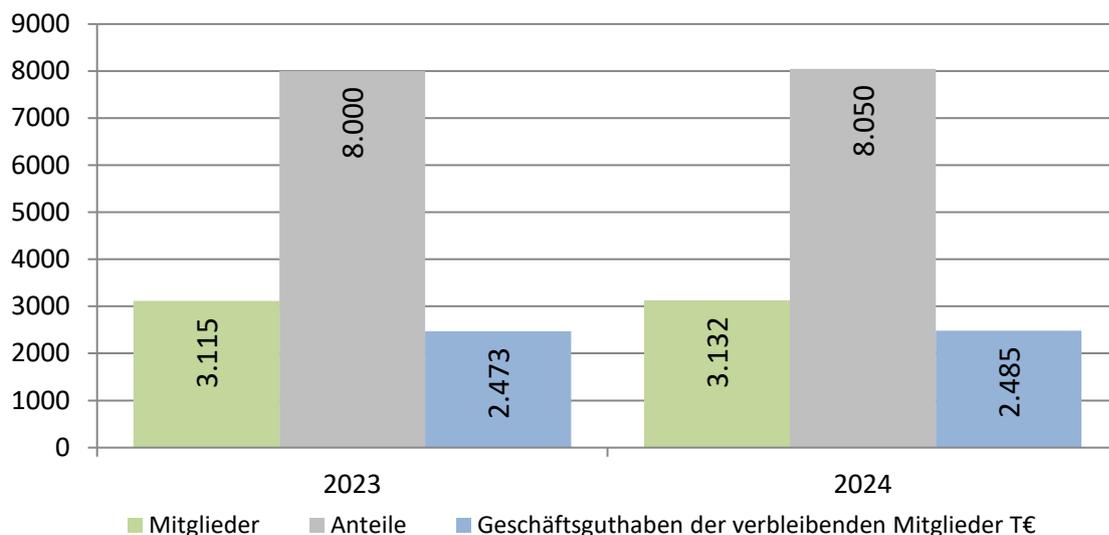
## Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich in 2024 um 17 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2024 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.132 (Vorjahr 3.115) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 8.050 (Vorjahr 8.000) Anteile.

Gekündigt haben 79 Mitglieder mit 174 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 51 Mitglieder mit 136 Anteilen. Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 147 Mitgliedern mit 360 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.485 (Vorjahr: T€ 2.473) und ist in 2024 somit um rund 12 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2023 und 2024 stellt sich wie folgt dar:



## **Personal und Organisation**

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt insgesamt 13 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 24. Juni 2024 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Frau Susanne Di Gioia wurde durch die Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dr. Robert Furian wurde nach dem Ausscheiden von Herrn Gunther Oehme erstmals durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Di Gioia und Herr Dr. Furian haben die Wahl angenommen.

Im Jahr 2025 scheidet turnusmäßig Frau Bettina Woike aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist möglich.

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

	Plan	Ist	Ist
	2024	2024	2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	7.202	7.351	7.052
Sonstige betriebliche Erträge	71	233	180
Instandhaltung	2.999	2.721	2.560
Sonstige betriebliche Aufwendungen	602	488	497
Zinserträge	3	60	11
Jahresüberschuss	209	1.232	1.041

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 2024 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 38 und Wachholtzstraße 5 sowie in der Glückstraße 13 und 14 vorzunehmen. Da die Arbeiten erst in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 ausgeführt werden konnten, wurde hierfür eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet.

Für Instandhaltung sowie Anschaffungs- und Herstellungskosten waren für das Jahr 2024 4.310 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 4.313 T€.

Im Jahr 2024 betragen die Instandhaltungsaufwendungen 2.721 T€ zu 2.560 T€ im Vorjahr. Zudem wurden 1.470 T€ an Fremdkosten und 87 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aufgewendet.

Die Zinserträge sind im Verhältnis zum Vorjahr aufgrund der Verzinsung von Guthaben bei Kreditinstituten deutlich gestiegen.

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2024 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB nicht angefallen ist.

Des Weiteren liegen die sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund von Zuschüssen und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen über dem geplanten Wert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind geringer als geplant.

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 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,00	0	0,00	1
Sach- und Finanzanlagen	39.212	87,10	39.424	86,57	-212
<b>Umlaufvermögen</b>					
kurzfristig	5.808	12,90	6.118	13,43	-310
<b>Summe Aktiva</b>	<b>45.021</b>	<b>100,00</b>	<b>45.542</b>	<b>100,00</b>	<b>-521</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.867</b>	<b>70,78</b>	<b>30.714</b>	<b>67,44</b>	<b>1.153</b>
<b>Rückstellungen</b>					
lang- und mittelfristig	716	1,59	688	1,51	28
kurzfristig	381	0,85	384	0,84	-3
<b>Verbindlichkeiten</b>					
lang- und mittelfristig	6.492	14,42	6.925	15,21	-433
kurzfristig	5.565	12,36	6.831	15,00	-1.266
<b>Summe Passiva</b>	<b>45.021</b>	<b>100,00</b>	<b>45.542</b>	<b>100,00</b>	<b>-521</b>
<b>Reinvermögen</b>					
zum Jahresanfang	30.714		29.736		
zum Jahresende	31.867		30.714		
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.153</b>	<b>3,75</b>	<b>978</b>	<b>3,29</b>	

Das Anlagevermögen beträgt 87,10 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 212 T€ verringert. Diese Reduzierung resultiert aus der fortschreitenden planmäßigen Abschreibung des Sachanlagevermögens.

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. Die Finanzierung der für das Geschäftsjahr geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte vorrangig 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 2024 um rund 521 T€ reduziert.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.153 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2024 1.232 T€ abzgl. der Dividende von 97,1 T€ für das Vorjahr und 17,6 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote hat zugenommen und beträgt per 31.12.2024 70,78 % (Vorjahr 67,44 %).

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich insbesondere durch Tilgungszahlungen. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich durch die Abrechnung der Betriebskosten gesenkt. Die Verbindlichkeiten aus Vermietung reduzierten sich 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 Annuitätendarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit einer Zinsfestschreibung bis zur vollständigen Tilgung. Das gesamte Darlehensportfolio wird laufend über-

wacht, um Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

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

	2024 TEuro	2023 TEuro
Jahresüberschuss	1.232,3	1.040,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.718,9	1.703,1
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	27,4	61,1
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)	-1,7	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.976,9</b>	<b>2.805,0</b>
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-4,9	-74,9
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	350,5	-1.959,5
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	-969,1	2.218,0
Zinsaufwendungen (+)	84,7	89,9
Zinserträge (-)	-60,6	-11,4
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	0,8	11,5
Ertragssteuerzahlungen	-2,5	-7,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.375,8</b>	<b>3.071,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-1.609,3	-1.536,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	98,9	0,0
Erhaltene Zinsen	60,6	11,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.447,4</b>	<b>-1.524,9</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	17,6	32,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	631,0	0,0
Planmäßige Tilgungen	-1.302,8	-1.246,8
außerplanmäßige Tilgungen	-58,3	0,0
Gezahlte Zinsen	-84,7	-89,9
Gezahlte Dividenden	-97,1	-95,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-894,3</b>	<b>-1.399,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>34,1</b>	<b>146,5</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.033,2	1.886,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>2.067,3</b>	<b>2.033,2</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.067,3	2.033,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>2.067,3</b>	<b>2.033,2</b>

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 34,1 T€ zu. Die Finanzierung der für das Jahr 2024 geplanten und umgesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte vorrangig mit Eigenmitteln. 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 valutiert.

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

## 2.3 Ertragslage

	2024		2023		Veränderung TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Umsatzerlöse	11.175,9	102,5	8.308,0	78,4	2.867,9
Bestandsveränderungen	-446,3	-4,1	2.018,9	19,1	-2.465,2
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.729,6</b>	<b>98,4</b>	<b>10.326,9</b>	<b>97,5</b>	<b>402,7</b>
Andere Erträge	176,2	1,6	264,8	2,5	-88,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>10.905,8</b>	<b>100,0</b>	<b>10.591,7</b>	<b>100,0</b>	<b>314,1</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.079,5	55,7	5.821,8	55,0	257,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	84,7	0,8	89,9	0,8	-5,2
Personalaufwand	1.183,2	10,8	1.176,1	11,1	7,1
Planmäßige Abschreibungen	1.719,0	15,8	1.673,4	15,8	45,6
Sonstige Steuern	323,2	3,0	270,3	2,6	52,9
Andere Sachaufwendungen	483,7	4,4	497,1	4,7	-13,4
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>9.873,3</b>	<b>90,5</b>	<b>9.528,6</b>	<b>90,0</b>	<b>344,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.032,5</b>	<b>9,5</b>	<b>1.063,1</b>	<b>10,0</b>	<b>-30,6</b>
Finanzerträge	60,6	0,6	11,4	0,1	49,2
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>60,6</b>	<b>0,6</b>	<b>11,4</b>	<b>0,1</b>	<b>49,2</b>
Neutrale Erträge	144,0	1,3	7,5	0,1	136,5
Neutrale Aufwendungen	4,0	0,0	29,7	0,3	-25,7
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>140,0</b>	<b>1,3</b>	<b>-22,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>162,2</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.233,1</b>	<b>11,4</b>	<b>1.052,3</b>	<b>9,9</b>	<b>180,8</b>
Ertragsteuern	0,8	0,0	11,5	0,1	-10,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.232,3</b>	<b>11,4</b>	<b>1.040,8</b>	<b>9,8</b>	<b>191,5</b>

Das Jahresergebnis 2024 betrug rd. 1.232,3 T€ gegenüber 1.040,8 T€ im Vorjahr und erhöhte sich insbesondere aufgrund höherer Mieterlöse, einer Steigerung der Zinserträge und der sonstigen betrieblichen Erträge.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte in erster Linie aufgrund der gestiegenen Sollmieten.

Im Bereich der anderen Erträge ist eine Abnahme zu verzeichnen, welche durch geringere Erträge aus Versicherungsentschädigungen resultiert.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind hauptsächlich aufgrund höherer Auf-

wendungen für die planmäßige Abschreibung, erhöhten Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie sonstigen Steuern angestiegen.

Das neutrale Ergebnis hat sich durch die höheren sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund von der Bereitstellung von BAFA und KfW Zuschüssen erhöht. Hinzu kamen die höhere Auflösung von Rückstellungen aus Instandhaltung sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen aus Vorjahren.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

#### **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 39 und 40 ist im Zuge des zweiten Bauabschnitts die Anbringung eines Fassadenvollwärmeschutzes und einer neuen Balkonanlage geplant. Außerdem werden die Fenster und die Hauseingangstüren erneuert.

Des Weiteren wird an den Häusern Gudrunstraße 46 und 47 eine neue Balkonanlage errichtet.

Die Häuser Lippestraße 6 sowie Almestraße 1 bis 5 erhalten eine neue Fernwärmeheizung. In der Lippestraße 6 wird zusätzlich der Fahrstuhl erneuert.

Die Wohnhäuser in der Siegstraße 26 bis 30 erhalten neue Fenster. Zusätzlich wird das Flachdach der Garagenanlage in der Siegstraße erneuert.

In der Altmühlstraße wird die bestehende Tiefgaragenanlage abgerissen und neue Einstellplätze errichtet.

Für die Wohnhäuser Gerastraße 2 bis 12 sowie für die Häuser Altstadttring 37 bis 39 planen wir jeweils eine Zusammenfassung und Neugestaltung der Mülltonnenstandplätze.

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

Die für das Jahr 2025 geplanten, umfangreichen Maßnahmen sollen mit Eigenmitteln und mittels der Aufnahme eines KfW-Darlehens in Höhe von 292 T€ finanziert werden.

Insgesamt ist vorgesehen, im Jahr 2025 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände einen Betrag von 4.208 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 1.438,5 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich und Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie 2.769,5 T€ auf den Erhaltungsaufwand.

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 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 611 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist	Plan
	2024	2025
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	7.351	7.476
Instandhaltung	2.721	2.831
Zinsaufwand	85	88
Jahresüberschuss	1.232	611

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 CO<sub>2</sub>-Reduktion sind wir in der Vergangenheit schon umfangreich nachgegangen. Trotzdem werden wir weiterhin in energetische Modernisierungen unserer Gebäude investieren, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu reduzieren und unseren Wohnungsbestand nachhaltiger bewirtschaften zu können.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten 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 2024, 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 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 Kapaldienst 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 CO<sub>2</sub>-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 gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen 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 2025



Koch-v. Czapiewski



Rost



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



Schölkestraße 20, 38118 Braunschweig, Bildnachweise: Hanno Keppel

# Bilanz zum 31. Dezember 2024

## AKTIVA

### A. Anlagevermögen

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten

515,67

34,43

#### 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

34.826.265,89

35.002.673,64

3.987.120,00

3.960.547,20

237.136,47

237.136,47

17.062,75

18.134,32

100.279,73

121.333,00

0,00

38.284,73

44.826,83

39.212.691,67

46.140,91

39.213.207,34

39.424.284,70

### B. Umlaufvermögen

#### I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

3.564.589,01

4.010.892,93

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

12.292,08

9.362,39

584,72

860,25

157.499,82

170.376,62

51.963,37

#### III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

2.067.306,48

2.033.182,35

5.802.272,11

6.106.261,29

### C. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

6.001,09

11.806,60

**Bilanzsumme**

**45.021.480,54**

45.542.352,59

## 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:  
€ 3.410,00 (Vorjahr: € 930,00)

### II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage  
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:  
€ 124.000,00 (Vorjahr: € 105.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage  
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:  
€ 838.715,52 (Vorjahr: € 1.030.367,83)
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 Lieferungen und Leistungen
  - a) Verbindlichkeiten aus Vermietung
  - b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen
5. Sonstige Verbindlichkeiten  
davon aus Steuern: € 138,20 (Vorjahr: € 9.147,99)  
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

## D. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

**Bilanzsumme**

	<b>PASSIVA</b>	
	zum 31.12.2024	Vorjahr
Euro	Euro	Euro
	72.850,00	59.520,00
	2.484.930,00	2.473.180,00
	930,00	8.370,00
	<b>2.558.710,00</b>	
	3.347.000,00	3.223.000,00
	17.120.601,66	16.281.886,14
	7.732.182,46	7.732.182,46
	<b>28.199.784,12</b>	
	1.232.340,86	1.040.765,52
	-124.000,00	-105.000,00
	<b>31.866.834,98</b>	30.713.904,12
	685.362,00	659.153,00
	5.229,00	2.250,00
	406.681,42	410.295,00
	<b>1.097.272,42</b>	
	6.233.694,43	6.866.484,14
	1.152.635,70	1.249.934,40
	4.088.107,15	5.031.175,14
	39.641,66	48.763,42
	382.257,53	395.372,85
	91.830,63	93.257,50
	<b>11.988.167,10</b>	
	<b>69.206,04</b>	71.763,02
	<b>45.021.480,54</b>	45.542.352,59

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.162.388,47		8.286.033,11
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.535,15		21.935,91
		<b>11.175.923,62</b>	8.307.969,02
<b>2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>-446.303,92</b>	2.018.897,51
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>86.892,95</b>	92.352,74
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>233.274,73</b>	180.118,19
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<b>6.079.465,74</b>	5.821.819,66
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>4.970.321,64</b>	4.777.517,80
<b>7. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	937.424,86		903.981,10
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	233.247,67		260.802,77
(davon für Altersversorgung: 39.386,29 €)		<b>1.170.672,53</b>	1.164.783,87
(Vorjahr: 75.198,72 €)			
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>1.719.003,96</b>	1.703.156,95
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>487.704,63</b>	497.127,49
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>60.644,30</b>	11.367,68
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>97.174,13</b>	101.211,72
davon Aufzinsung Rückstellungen € 12.509,00 (Vorjahr: € 11.331,00)			
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>834,00</b>	11.546,91
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.555.576,69</b>	<b>1.311.058,54</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>323.235,83</b>	270.293,02
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>1.232.340,86</b>	1.040.765,52
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		<b>-124.000,00</b>	-105.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>1.108.340,86</b>	935.765,52

## 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 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) Beachtung.

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

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

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

### B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen dem Vorjahr. Wie im Vorjahr wurde vom Wahlrecht gebrauch gemacht, die im November 2024 verabschiedete Neufassung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung sind an den verabschiedeten Entwurf einer Neufassung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung (IDW ERS IFA 1 n.F.) anzuwenden.

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 Restnutzungsdauerermethode 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 zugegangenen 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 € 86.892,95 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 2024 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 sonstigen 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 1,90 % (Vorjahr 1,82 %).

## **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 01.01.2024 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	16.570,48	714,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.711.363,73	1.445.681,71	72.569,56	98.945,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.478.779,81	111.183,13	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	365.176,37	16.322,45	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	38.284,73	0,00	-35.901,77	2.382,96
7. Bauvorbereitungskosten	46.140,91	35.353,71	-36.667,79	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>74.896.713,00</b>	<b>1.608.541,00</b>	<b>0,00</b>	<b>101.328,40</b>
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>	<b><u>74.913.283,48</u></b>	<b><u>1.609.255,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>101.328,40</u></b>

II. Sachanlagen Nr. 1.: Bei dem Abgang in Höhe von 98.945,44 Euro handelt es sich um einen BAFA-Zuschuss für das Objekt Im Remenfeld 25/25A.

<b>Buchwerte</b>						
<b>Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024 Euro</b>	<b>kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024 Euro</b>	<b>Abschreibungen de Geschäftsjahres Euro</b>	<b>Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro</b>	<b>kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024 Euro</b>	<b>Buchwerte am 31.12.2024 Euro</b>	<b>Buchwerte am 31.12.2023 Euro</b>
17.284,48	16.536,05	232,76	0,00	16.768,81	515,67	34,43
71.130.669,56	34.708.690,09	1.595.713,58	0,00	36.304.403,67	34.826.265,89	35.002.673,64
4.589.962,94	518.232,61	84.610,33	0,00	602.842,94	3.987.120,00	3.960.547,20
237.136,47	0,00	0,00	0,00	0,00	237.136,47	237.136,47
19.830,98	1.696,66	1.071,57	0,00	2.768,23	17.062,75	18.134,32
381.498,82	243.843,37	37.375,72	0,00	281.219,09	100.279,73	121.333,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.284,73
44.826,83	0,00	0,00	0,00	0,00	44.826,83	46.140,91
76.403.925,60	35.472.462,73	1.718.771,20	0,00	37.191.233,93	39.212.691,67	39.424.250,27
<b><u>76.421.210,08</u></b>	<b><u>35.488.998,78</u></b>	<b><u>1.719.003,96</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>37.208.002,74</u></b>	<b><u>39.213.207,34</u></b>	<b><u>39.424.284,70</u></b>

## Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 3.564.589,01 (Vorjahr: € 4.010.892,93) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

## Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2024 (2023) Euro	Einstellungen aus dem		Entnahmen für 2024 (2023) Euro	Stand am 31.12. 2024 (2023) Euro
		Bilanzgewinn 2024 (2023) Euro	Jahresüberschuss 2024 (2023) Euro		
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	3.223.000,00 (3.118.000,00)	0,00 (0,00)	124.000,00 (105.000,00)	0,00 (0,00)	3.347.000,00 (3.223.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	16.281.886,14 (15.251.518,31)	838.715,52 (1.030.367,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	17.120.601,66 (16.281.886,14)
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)
<b>Rücklagen Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>27.237.068,60 (26.101.700,77)</b>	<b>838.715,52 (1.030.367,83)</b>	<b>124.000,00 (105.000,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>28.199.784,12 (27.237.068,60)</b>

## 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 € -6.049, der keiner Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag	3.987,00
Gewerbesteuer	1.242,00
	<hr/> 5.229,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	29.050,00
Steuerberatungskosten	24.800,00
Urlaubsrückstellung	25.500,00
Überstundenrückstellung	11.500,00
Aufbewahrungskosten	30.300,00
Rückstellung für Ausgleichsabgabe von umgesetzten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	73.435,88
Unterlassene Instandhaltung	206.100,00
Co2-Kosten des Vermieters nach CO2KostAufG	995,54
	<hr/> 406.681,42

## 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			Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro		
1. gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	<b>6.233.694,43</b> (6.866.484,14)	823.346,16 (1.162.286,38)	2.617.074,26 (2.532.051,39)	2.793.274,01 (3.172.146,37)	6.233.694,43 (6.866.484,14)	GPR
2. gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	<b>1.152.635,70</b> (1.249.934,40)	99.407,38 (97.298,70)	419.700,32 (410.770,58)	633.528,00 (741.865,12)	1.152.635,70 (1.249.934,40)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	<b>4.088.107,15</b> (5.031.175,14)	4.088.107,15 (5.031.175,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung (Vorjahr)	<b>39.641,66</b> (48.763,42)	39.641,66 (48.763,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	<b>382.257,53</b> (395.372,85)	366.089,96 (340.289,44)	16.167,57 (55.083,41)	0,00 (0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	<b>91.830,63</b> (93.257,50)	79.314,08 (79.791,49)	0,00 (0,00)	12.516,55 (13.466,01)		
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr)	<b>11.988.167,10</b> (13.684.987,45)	<b>5.495.906,39</b> (6.759.604,57)	<b>3.052.942,15</b> (2.997.905,38)	<b>3.439.318,56</b> (3.927.477,50)	<b>7.386.330,13</b> (8.116.418,54)	

GPR = Grundpfandrecht

## Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 12.509,00; Vorjahr: € 11.331,00) 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 2024 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt 13 Arbeitnehmer (davon fünf Teilzeitbeschäftigte und eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau) sowie im Durchschnitt zwei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

### Mitgliederbewegung

Ende 2023	3.115
Tod früherer Jahre	12
Anfang 2024	3.103
Zugang 2024	147
Abgang 2024	<u>118</u>
Ende 2024	3.132

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 11.750 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 (bis 24.06.2024)	Dipl. Pädagoge, i. R.
Eva Stassek	Vorsitzende (ab 24.06.2024)	Gewerkschaftssekretärin, i.R.
Bettina Woike	Stellv. Vorsitzende	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
Ali-Riza Salmaz		Facharbeiter
Susanne di Gioa		Justizsekretärin
Dr. Robert Furian	(seit 24.06.2024)	Doktoringenieur

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: 1.232.340,86 €

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

mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, 124.000,00 €

den verbleibenden Bilanzgewinn 1.108.340,86 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die

dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2024 98.121,20 €  
(nach Rundung)

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 1.010.219,66 €

Braunschweig, den 09.05.2025



Koch-v. Czapiewski



Rost

## Wohnungsbestand zum 31.12.2024

	Anzahl WE	Anzahl Zimmer						qm/Wfl.	% - Bestand
		1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer		
<b>Braunschweig</b>									
Östliches Ringgebiet	463	11	171	233	42	6	31.682,80	33,97%	
Westliches Ringgebiet	339	34	79	205	21		22.684,06	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			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%
<b>Gesamt</b>	<b>1.363</b>	<b>62</b>	<b>386</b>	<b>732</b>	<b>173</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>94.714,39</b>	<b>100,00%</b>
<b>% Bestand</b>	<b>100,00%</b>	4,55%	28,32%	53,71%	12,69%	0,44%	0,29%		
<b>Leerstand</b>	<b>4</b>	0	3	0	1	0	0		
	<b>0,29%</b>	0,00%	0,78%	0,00%	0,58%	0,00%	0,00%		
<b>WE mit Preisbindung</b>	<b>116</b>	8	47	45	12	0	4		
	<b>8,51%</b>	12,90%	12,18%	6,15%	6,94%	0,00%	100,00%		
<b>Kündigungen</b>	<b>113</b>	9	40	52	12	0	0		
	<b>8,29%</b>	14,52%	10,36%	7,10%	6,94%	0,00%	0,00%		
<b>Neuvermietungen</b>	<b>108</b>	9	39	49	11	0	0		
	<b>7,92%</b>	14,52%	10,10%	6,69%	6,36%	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%	39	8,42%	2,86%	38	8,21%	2,79%
				31	9,14%	2,27%	31	9,14%	2,27%
3	1,23%	94	38,52%	14	5,74%	1,03%	11	4,51%	0,81%
				4	5,88%	0,29%	4	5,88%	0,29%
1	1,56%			6	9,38%	0,44%	6	9,38%	0,44%
				6	9,52%	0,44%	5	7,94%	0,37%
				3	7,89%	0,22%	3	7,89%	0,22%
				1	2,70%	0,07%	1	2,70%	0,07%
				4	23,53%	0,29%	4	23,53%	0,29%
				3	21,43%	0,22%	3	21,43%	0,22%
				1	14,29%	0,07%	1	14,29%	0,07%
		4	100,00%						
				1	20,00%	0,07%	1	20,00%	0,07%
<b>4</b>	<b>0,29%</b>	<b>116</b>	<b>8,51%</b>	<b>113</b>		<b>8,29%</b>	<b>108</b>		<b>7,92%</b>

## Wohnungsbestand zum 31.12.2024

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
<b>Braunschweig</b>				
<b>Östliches Ringgebiet</b>	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.818,81
	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
<b>Westliches Ringgebiet</b>	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	1.259,93
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.531,27
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.082,39
<b>Weststadt</b>	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
<b>Heidberg/Melverode</b>	Gerastraße	2, 4, 6, 8, 10, 12	52	3.577,08
	Oelsstraße	1, 2	16	1.051,84
<b>Waggum</b>	Bechtsbütteler Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	64	4.253,71
<b>Siegfriedviertel</b>	Bienroder Weg	47	7	599,64
	Bültenweg	32, 32a, 33, 34, 34a	42	2.851,43
	Gudrunstraße	46, 47, 48	14	1.116,79
<b>Innenstadt</b>	Beckenwerker Straße	41, 42	12	763,21
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.175,50
	Wolfenbütteler Straße	66	9	541,14
<b>Schuntersiedlung</b>	Bienroder Weg	66, 67, 67a, 67b	37	2.674,43
<b>Rautheim</b>	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
<b>Volkmarode</b>	Im Remenfeld	25, 25a	10	635,45
	Schwabenstraße	11	4	205,93
<b>Leiferde</b>	Burg	30, 31, 32, 33	4	527,60
<b>Querum</b>	Kehrbeeke	2, 3	7	551,60
<b>Bad Harzburg</b>	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			<b>1.363</b>	<b>94.714,39</b>

## Impressum

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Bültenweg 31A

38106 Braunschweig

### Kontakt

Telefon 0531-129898-0

Telefax 0531-129898-50

E-Mail [mail@vwg-braunschweig.de](mailto:mail@vwg-braunschweig.de)

Konzept / Gestaltung, Text, Fotos

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Hanno Keppel

Dieser Geschäftsbericht kann unter

[www.vwg-braunschweig.de](http://www.vwg-braunschweig.de)

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

