



Geschäftsbericht 2025

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



VWVG

3.140

MITGLIEDER

549

GARAGEN und EIN-
STELLPLÄTZE

MIETEINNAHMEN

7.441 Mio. €

1.363

WOHNUNGEN

6,42 €/m²

SOLLMIETE
durchschnittlich

45,2 Mio. €

BILANZSUMME

13

MITARBEITER

73,02 %

EIGENKAPITAL-
QUOTE

115

WOHNUNGS-
KÜNDIGUNGEN

INVESTITIONEN
für Instandhaltung und
Modernisierung

4.328 Mio. €

JAHRESÜBER-
SCHUSS

1.229 Mio. €

110

WOHNUNGSNEU-
VERMIETUNGEN

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG

Braunschweig

103. 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

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

Jörg Albert

Diplom-Agraringenieur, i.R.

Vorstand

Silke Koch-v. Czapiewski

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

Andreas Rost

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

Bericht des Aufsichtsrates

Unsere Satzung und das Genossenschaftsgesetz legen die Aufgaben des Aufsichtsrates fest. Die Kontrolle und Überwachung der Tätigkeit der Geschäftsführung der VWG aber auch die Unterstützung der Arbeit des Vorstandes haben wir nach pflichtgemäßem Ermessen im Jahr 2025 vorgenommen.

Der Aufsichtsrat hat in 14 Zusammenkünften die anstehenden Aufgaben bearbeitet. Dazu gehörten Sitzungen mit dem Vorstand u.a. zur Entgegennahme der Berichte des Vorstandes zum Fortschritt der anstehenden Baumaßnahmen. Der Prüfungsausschuss prüfte in Stichproben Belege und Ausschreibungsunterlagen. Zur Veranschaulichung der durchgeführten oder anstehenden Baumaßnahmen wurden Ortstermine von Aufsichtsrat und Vorstand an verschiedenen Standorten der Liegenschaften der VWG durchgeführt. Hinzu kamen fortlaufende Besprechungen zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden und ihrer Stellvertretung mit den Vorstandsmitgliedern.

Die Beratung über den Investitions- und Modernisierungsplan gehört in jedem Jahr zu den Aufgaben des Aufsichtsrates. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden vom Vorstand für 2025 geplant und vom Aufsichtsrat bewilligt.

15 größere Baumaßnahmen wurden durchgeführt:

Der Rückbau der Tiefgarage und des Parkdecks in der Altmühlstraße sowie die Erstellung neuer Parkplätze, Fahrstuhlerneuerung, Installation und -Einbau / -sowie Anschluss neuer Heizungsanlagen waren, neben Fassadendämmungen, Balkonanbau, Fensteraustausch, Dachsanierung, Neugestaltung von Mülltonnenstandplätzen und zahlreichen weiteren Maßnahmen und Einzelsanierungen, Modernisierungen und Instandhaltungen von Wohnungen, Gegenstand der durchzuführenden Arbeiten.

Den Mitgliedern soll auch in den kommenden Jahren der gewohnte, gute Standard und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem günstigen Mietpreis angeboten werden. Dieses wird der Aufsichtsrat durch den Einsatz von genügend Mitteln für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ermöglichen.

Der Onlineauftritt der VWG und eine verbesserte digitale Mitgliederkommunikation per App sind bereits umgesetzt worden. Die Überlegung den Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und der älter werdenden Mieterschaft ggf. anzupassen wird weiterhin erörtert.

Um rechtzeitig die Altersnachfolge von unserem Vorstand Herrn Rost zu regeln, welcher die VWG Ende 2026 verlassen wird, hat sich der Aufsichtsrat bereits 2025 auf die

Suche nach einem/einer geeigneten Nachfolger*in begeben. In mehreren Zusammenkünften stellten sich Bewerber vor. Die Entscheidung fiel auf Herrn Dipl. Ing. (FH) Architekt Reißhuber, der bereits zum 01. August 2026 zur Einarbeitung die Tätigkeit bei der VWG aufnehmen und ab 01.01.2027 als Vorstand gemeinsam mit Frau Koch v. Czapiewski unsere Genossenschaft leiten wird. Er wird sich den Mitgliedern auf der Mitgliederversammlung persönlich vorstellen.

Der Vorstand der VWG wird weiterhin mit gleicher Energie daran arbeiten, die Wohnungen, Häuser und Grundstücke unserer Genossenschaft als attraktiven und kostengünstigen Lebensraum zu erhalten und auch künftig zur Verfügung zu stellen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Lagebericht für das Jahr 2025 im Mai diesen Jahres geprüft. Das endgültige Ergebnis der Prüfung lag bei Drucklegung noch nicht vor. Es steht zu erwarten, dass, wie in den Vorjahren, eine uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt wird. Der Jahresabschluss sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2025 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand auf seiner Maisitzung vorgestellt und geprüft. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses aus dem Bilanzgewinn anzunehmen.

Das Aufsichtsratsmitglied Jörg Albert hat den Aufsichtsrat zum 31.05.2026 auf eigenen Wunsch verlassen. Für sein Engagement für die Mitglieder möchten wir uns bei ihm bedanken.

Bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VWG bedankt sich der Aufsichtsrat für ihr überdurchschnittliches Engagement, das hohe Maß an Flexibilität, die erbrachten guten Leistungen für unsere Mitglieder 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 Juni 2026

Eva Stassek

Aufsichtsratsvorsitzende

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragendem Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Wohnungsmarkt in Braunschweig

Die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig ist im Jahr 2025 laut offiziellen Angaben im Vergleich zum Vorjahr um 398 Personen auf 254.469 gesunken. Der Rückgang ergibt sich rechnerisch aus dem Abgang von 837 Personen deutscher Herkunft und einem Zuwachs von 439 Personen ausländischer Herkunft. Ende 2024 waren noch 254.867 in Braunschweig registriert. Dieses ergab eine Auswertung zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Braunschweig zum 31.12.2025. Im Jahr zuvor verzeichnete man ebenfalls einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl um 440 Personen. Die aktuelle Bevölkerungszahl setzt sich zusammen aus 217.166 Personen mit deutscher Herkunft und 37.303 Personen mit ausländischer Herkunft. Dieses entspricht einem Ausländeranteil von 14,7 %. Damit hat sich der Trend des leichten Bevölkerungsrückgangs im zweiten Jahr hintereinander fortgesetzt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen wird nicht zuletzt beeinflusst durch 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 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. Zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang eine Rückkehr von Flüchtlingen in die Ukraine erfolgen wird, oder ob eine weitere Zuwanderung von Flüchtlingen aus anderen Krisengebieten zu erwarten ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Die Zahl der Geburten wird in Braunschweig für das Jahr 2025 mit 1.970 angegeben. Dem gegenüber stehen laut städtischem Statistikbericht 3.004 Sterbefälle. Das Durchschnittsalter wird in Braunschweig 2025 mit 43,60 Jahren angegeben und liegt damit leicht über dem Vorjahreswert. 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 2025/2026 waren an der TU Braunschweig 15.051 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. Aktuell sollen in Braunschweig 6.500 Wohnungen fehlen. Die Immobilienwirtschaft in der Region wird damit seit geraumer Zeit vor große Herausforderungen gestellt.

Der Neubau von Wohnungen wird in der Stadt Braunschweig weiter vorangetrieben. Basierend auf einer Wohnraum-Bedarfsanalyse, wurde bis zum Jahr 2035 das Planungsrecht für circa 12.200 neue Wohnungen geschaffen. 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.

Durch den fehlenden Wohnraum in Braunschweig steht die Stadtpolitik 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 auch kostenintensiv. Die umzusetzenden Vorgaben lauten: die Dekarbonisierung voranzutreiben und die vorgegebenen Klimaziele 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 31.12.2025 über einen Wohnungsbestand von 1.363 Wohnungen, 7 Gewerbeobjekten sowie 297 Garagen und 252 Stellplätzen.

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

Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2025

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.363	1.363
m ² Wohnfläche	94.756,49	94.714,39
Gewerbeobjekte (davon Eigennutzung: 1)	7	7
m ² Nutzfläche (davon Eigennutzung: 835,74 m ²)	1.280,14	1.280,14
Garagen	297	315
PKW-Einstellplätze (davon Eigennutzung: 22)	252	270

Durch die Balkonanbauten an unseren Objekten Allerstraße 39 und 40 sowie Gudrunstraße 46 und 47 erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2025 um 37,31 m². Zusätzlich wurde die Gesamtwohnfläche durch ein Wohnungsaufmaß um 4,79 m² erhöht. Es ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von 94.756,49 m² (Vorjahr 94.714,39 m²). Der Bestand der PKW-Einstellplätze verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 um 18 Einstellplätze auf 252 Einstellplätze (Vorjahr: 270). Der Bestand der Garagen verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 um 18 Stück auf 297 Garagen (Vorjahr: 315). Die Veränderung resultiert aus dem Rückbau der Parkpalette in der Altmühlstraße 9-11.

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. 7.480 T€ gegenüber dem Vorjahr (7.351 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 31.12.2025 bei 6,42 € (Vorjahr 6,31 €).

Im Geschäftsjahr 2025 haben 115 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 8,4 % (im Vorjahr lag diese bei 8,3 %). Dem gegenüber standen 110 Neuvermietungen (Vorjahr 108).

Per 31.12.2025 haben wir bei vier Wohnungen einen modernisierungs- und fluktuationsbedingten Leerstand zu verzeichnen (Vorjahr: vier Wohnungen). Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2025 0,29 % (Vorjahr 0,29 %).

Im Jahresdurchschnitt waren sieben Wohnungen frei (Vorjahr: sechs Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,5 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betrugen insgesamt 35 T€ (Vorjahr 28 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 energetische Aufwertung der Wohnhäuser Allerstraße 39 und 40. Hierbei handelte es sich um den 2. Bauabschnitt, nachdem im Vorjahr die benachbarten Häuser Allerstraße 38 und Wachholtzstraße 5 modernisiert worden waren. 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 Modernisierung 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 und der Treppengeländer sowie der Treppenselektur. Bedingt durch diese Arbeiten erfolgte im gesamten Treppenhaus abschließend ein frischer Anstrich. Diese Arbeiten fanden in den ersten Monaten des laufenden Jahres statt und betreffen wirtschaftlich ebenfalls das Kalenderjahr 2026.

Im laufenden Kalenderjahr soll der Innenhof neugestaltet werden. Der alte Garagenblock wird abgerissen und stattdessen wird eine großräumige Fahrradabstellanlage errichtet. Ferner entsteht ein neuer Müllstandplatz und abschließend werden die Außenbereiche neu angelegt und bepflanzt.

Ein weiteres Bauprojekt wurde in der Altmühlstraße abgewickelt. Hierbei handelte es sich um die Erneuerung des alten Parkdecks. Das ursprüngliche Parkdeck wurde im Jahr 1974 errichtet. Es bestand aus 2 Ebenen und bot Parkraum für 36 Fahrzeuge. Nach 50 Jahren waren nun deutliche Verschleißspuren sichtbar und das Schadensbild ließ eine Sanierung der Anlage nicht mehr in Frage kommen. Somit entschlossen wir uns, die vorhandene Parkanlage abzureißen und ein neues Parkdeck zu errichten.

Die Arbeiten fanden vom Frühjahr bis zum Ende des vergangenen Jahres statt. Die neue Anlage besteht aus einer Parkebene und bietet Platz für 31 Fahrzeuge. Links und rechts der Zufahrt entstand ein neuer, zentraler Müllstandplatz für die Anwohner der VWG.

Im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens für das neue Parkdeck wurde von der Stadt Braunschweig die Errichtung einer großräumigen Fahrradabstellmöglichkeit gefordert. Die circa 60 qm große Fahrradeinhausung befindet sich vor dem Wohnhaus Altmühlstraße 10. Die Außenhülle besteht aus einer ansehnlichen

Holzoptik und das Flachdach wurde als extensives Gründach gestaltet. Die Einhausung bietet Platz für 32 Fahrräder und ist zudem mit Lademöglichkeiten für E-Bikes ausgestattet, so dass 8 Fahrräder parallel zueinander aufgeladen werden können.

In der Gudrunstraße 46 und 47 haben wir im Rahmen des 1. Bauabschnitts mit dem Anbau von Vorstellbalkonen begonnen.

Die Wohnhäuser in der Gudrunstraße waren seinerzeit ohne Balkone errichtet worden. Die Machbarkeit eines Balkonanbaus wurde geprüft und nach einem positiven Bescheid durch das zuständige Bauamt umgesetzt.

Die Errichtung der Vorstellbalkone erfolgte über zwei 2-stöckige Anlagen sowie zwei 3-stöckige Anlagen, die allesamt zur Gudrunstraße ausgerichtet sind. Verwendet wurde jeweils ein farbig beschichtetes Stahlständerwerk mit begehbaren Betonplatten. Die Brüstungen bestehen aus stabilen Tresapplatten und an den Seiten wurden zum Wind- und Sichtschutz Doppelstegplatten montiert. Der obere Balkon der 2-stöckigen Balkonstränge erhielt zudem eine Überdachung. Bei den 3-stöckigen Strängen war die Montage von Überdachungen aufgrund der vorhandenen Dachgauben nicht möglich.

Im laufenden Jahr soll der Balkonanbau in der Gudrunstraße 48 sowie im Bienroder Weg 47 fortgesetzt werden.

In der Siegstraße 26, 28 und 30 wurden die veralteten Fenster gegen Kunststofffenster mit einer 3-fach Verglasung und einem deutlich besseren Wärmedämmwert ausgetauscht. Bei den ausgetauschten Fenstern handelte es sich noch um die ersten Fenster, die aus der Zeit der Errichtung der Wohnhäuser stammten.

Im laufenden Kalenderjahr sollen als Ergänzung zum erfolgten Fensteraustausch Instandsetzungsarbeiten am Vollwärmeschutz der Hausfassade sowie an den Betonteilen der Balkone durchgeführt werden.

Die Wohnhäuser in der Lippestraße 6-10 sowie der Almestraße 1-5 werden seit der Errichtung der Gebäude über das Fernwärmenetz mit Wärme und Warmwasser versorgt. Teile der veralteten Anlage stammten noch aus der Gründerzeit der Häuser und waren mittlerweile stark reparaturanfällig. Teilweise waren Ersatzteile aufgrund des hohen Lebensalters nicht mehr erhältlich. Nach einer detaillierten, fachmännischen Prüfung entschieden wir uns schließlich für den Rückbau der alten Unterstation in der Almestraße 1 und für den Einbau einer neuen Fernwärmestation.

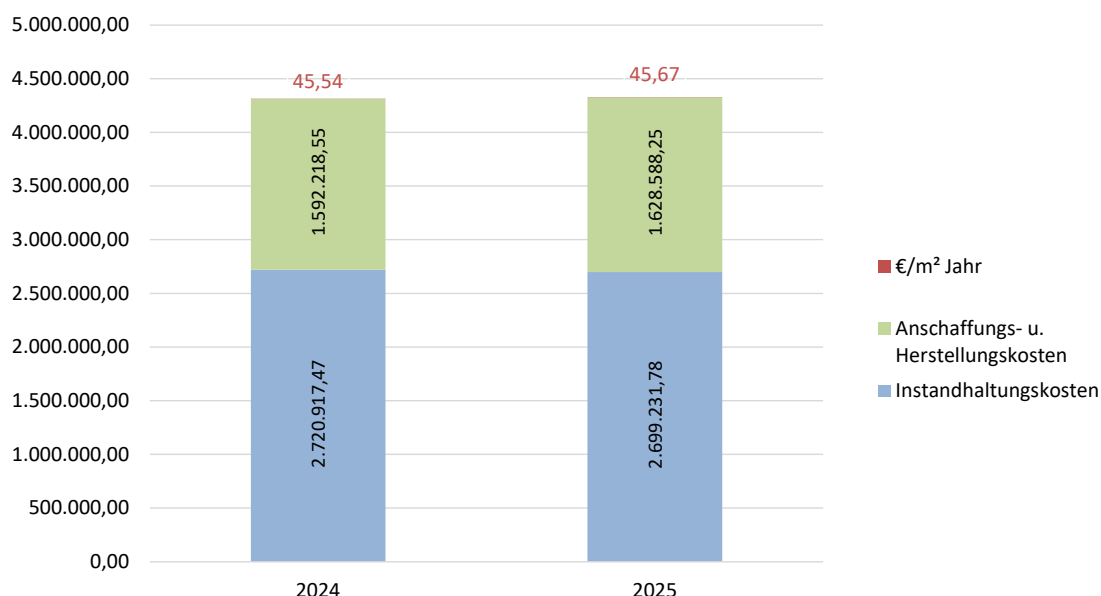
Nachdem wir im Kalenderjahr 2022 die sukzessive Erneuerung aller Personenaufzüge im Bestand der VWG beschlossen hatten, folgte im Berichtsjahr wie geplant die Erneuerung der Anlage in der Lippestraße 6. Der Personenaufzug stammte aus dem Jahr 1979. 2004 wurde zwischenzeitlich noch einmal die Kabinenausstattung erneuert. Nach 46 Jahren Betriebstätigkeit waren mittlerweile Verschleißerscheinungen eingetreten und die Störanfälligkeit war gestiegen. Darüber hinaus entsprachen nicht mehr alle Anlagenkomponenten dem heutigen technischen Standard.

Ein weiteres Sanierungsprojekt fand in der Weststadt statt. Gegenüber der Häuser Siegstraße 26-30 wurden die Dachflächen der beiden Garagenblöcke mit insgesamt 16 Garagen instandgesetzt.

Weitere Projekte im Jahr 2025 galten der Müllproblematik. Im Heidbergviertel sowie im Altstadtring wurden die jeweils bestehenden Müllstellplätze zurückgebaut und durch zentralisierte Müllstandplätze ersetzt. Jeweils einen zentralisierten Müllstandplatz erhielten die Liegenschaften in der Gerastraße 2-12 sowie im Altstadtring 37-39.

Die Boxen bestehen aus einem Betonkorpus mit abschließbaren Einwurfdeckeln. Dadurch ist eine illegale Müllentsorgung durch Dritte ausgeschlossen. 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 2024 und 2025 wie folgt dar:





Altmühlstraße 9-11, 38120 Braunschweig,

Bildnachweise: Hanno Keppel



Allerstraße 39-40, 38106 Braunschweig,

Bildnachweise: Hanno Keppel

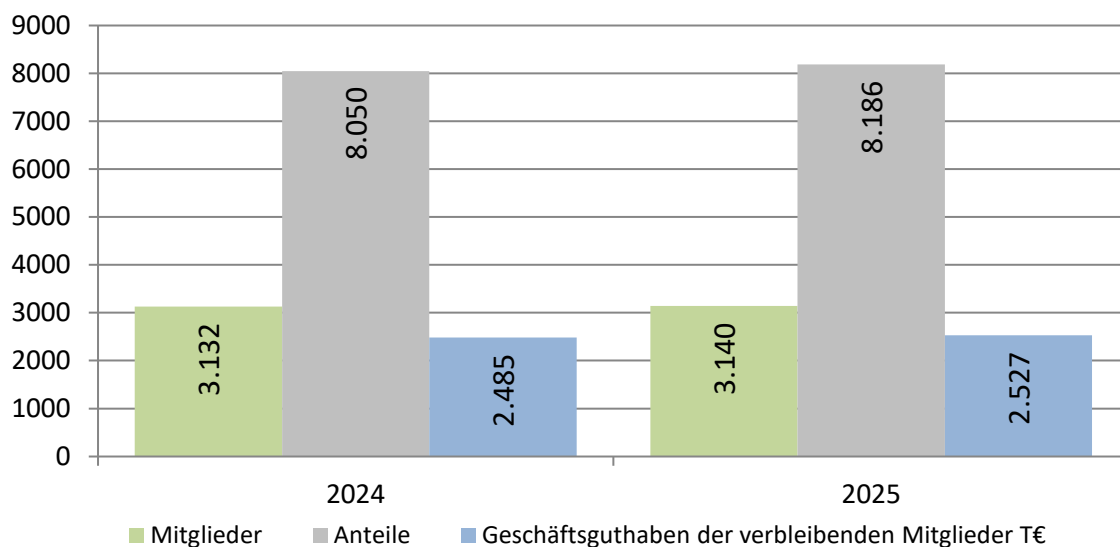
Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich in 2025 um 8 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2025 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.140 (Vorjahr 3.132) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 8.186 (Vorjahr 8.050) Anteile.

Gekündigt haben 96 Mitglieder mit 182 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 43 Mitglieder mit 79 Anteilen. Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 147 Mitgliedern mit 397 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 2.527 T€ (Vorjahr: 2.485 T€) und ist in 2025 somit um rund 42 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2024 und 2025 stellt sich wie folgt dar:



Personal und Organisation

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2025 im Durchschnitt insgesamt 12 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter fünf Teilzeitbeschäftigte, sowie ein geringfügig beschäftigter Hauswart und ein Auszubildender.

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 23. Juni 2025 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

Frau Bettina Woike wurde durch die Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Jörg Albert wurde erstmals durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Woike und Herr Albert haben die Wahl angenommen.

Herr Jörg Albert hat seinen Rücktritt aus dem Aufsichtsrat zum 31.05.2026 erklärt.

Im Jahr 2026 scheiden turnusmäßig Frau Eva Stassek und Herr Ali-Riza Salmaz 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
	2025	2025	2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	7.476	7.480	7.351
Sonstige betriebliche Erträge	92	262	233
Instandhaltung	2.831	2.699	2.721
Sonstige betriebliche Aufwendungen	560	580	488
Zinserträge	20	44	60
Jahresüberschuss	611	1.229	1.232

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.

Für Instandhaltung sowie Anschaffungs- und Herstellungskosten waren für das Jahr 2025 4.208 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 4.328 T€.

Im Jahr 2025 betrugen die Instandhaltungsaufwendungen 2.699 T€ zu 2.721 T€ im Vorjahr. Zudem wurden 1.555 T€ an Fremdkosten und 73 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aufgewendet.

Die Zinserträge sind höher als geplant.

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2025 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. Hinzu kamen höhere Erstattungen aus Versicherungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in erster Linie aufgrund von EDV-Kosten deutlich zum Vorjahr gestiegen. Darunter fällt sowohl die Neuanschaffung von Hardware als auch der Einsatz von zusätzlicher Software.

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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	0,01	1	0,00	5
Sach- und Finanzanlagen	39.124	86,47	39.212	87,10	-88
Umlaufvermögen					
kurzfristig	6.118	13,52	5.808	12,90	310
Summe Aktiva	45.248	100,00	45.021	100,00	227
Eigenkapital	33.038	73,02	31.867	70,78	1.171
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	700	1,55	716	1,59	-16
kurzfristig	195	0,43	381	0,85	-186
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	5.924	13,09	6.492	14,42	-568
kurzfristig	5.391	11,91	5.565	12,36	-174
Summe Passiva	45.248	100,00	45.021	100,00	227
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	31.867		30.714		
Reinvermögen					
zum Jahresende	33.038		31.867		
Vermögenszuwachs	1.171	3,67	1.153	3,75	

Das Anlagevermögen beträgt 86,47 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 88 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 erhöhte sich in erster Linie durch erhöhte Forderungen aus Vermietung, aus Steuern sowie aus überzahlten Betriebskosten. Die Finanzierung der für das Geschäftsjahr geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte vorrangig durch Eigenmittel. Das KfW-Darlehen in Höhe von 292 T€, welches für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Schölkestraße 20 im Jahr 2024 aufgenommen wurde, wurde im Februar 2025 valuiert.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2025 um rund 227 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.171 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2025 1.229 T€ abzgl. der Dividende von 98,1 T€ für das Vorjahr und 40,6 T€ auf die Erhöhung des Geschäftsguthabens durch zusätzliche Einzahlungen. Die Eigenkapitalquote hat zugenommen und beträgt per 31.12.2025 73,02 % (Vorjahr 70,78 %).

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich insbesondere durch Tilgungszahlungen. Die erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten sowie die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

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

2.2 Finanzlage

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

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

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

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

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit mindestens zehnjähriger Zinsfestschreibung oder sogar mit einer Zinsfestschreibung bis zur vollständigen Tilgung. Das gesamte Darlehensportfolio wird laufend überwacht, um Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

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

	2025 TEuro	2024 TEuro
Jahresüberschuss	1.228,6	1.232,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.738,9	1.718,9
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	-15,7	27,4
sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)	0,0	-1,7
Cashflow nach DVFA/SG	2.951,8	2.976,9
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-190,8	-4,9
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	143,3	350,5
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	-101,9	-969,1
Zinsaufwendungen (+)	82,8	84,7
Zinserträge (-)	-44,4	-60,6
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	18,3	0,8
Ertragssteuerzahlungen	-29,8	-2,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.829,3	2.375,8
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6,7	-0,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	2,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-1.672,3	-1.608,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	23,6	98,9
Erhaltene Zinsen	44,4	60,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.611,0	-1.447,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	40,6	17,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	291,9	631,0
Planmäßige Tilgungen	-891,8	-1.302,8
außerplanmäßige Tilgungen	-40,6	-58,3
Gezahlte Zinsen	-82,8	-84,7
Gezahlte Dividenden	-98,1	-97,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-780,8	-894,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	437,5	34,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.067,3	2.033,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.504,8	2.067,3
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.504,8	2.067,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.504,8	2.067,3

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 437,5 T€ zu. Die Finanzierung der für das Jahr 2025 geplanten und umgesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte vorrangig mit Eigenmitteln. Das KfW-Darlehen in Höhe von 292 T€, welches für die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in der Schölkestraße 20 im Jahr 2024 aufgenommen wurde, wurde im Februar 2025 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

	2025		2024		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	11.127,2	100,6	11.175,9	102,5	-48,7
Bestandsveränderungen	-255,2	-2,3	-446,3	-4,1	191,1
Gesamtleistung	10.872,0	98,3	10.729,6	98,4	142,4
Andere Erträge	191,6	1,7	176,2	1,6	15,4
Betriebsleistung	11.063,6	100,0	10.905,8	100,0	157,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.175,8	55,8	6.079,5	55,7	96,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	82,8	0,7	84,7	0,8	-1,9
Personalaufwand	1.197,2	10,8	1.183,2	10,8	14,0
Planmäßige Abschreibungen	1.738,9	15,7	1.719,0	15,8	19,9
Sonstige Steuern	230,4	2,1	323,2	3,0	-92,8
Andere Sachaufwendungen	578,4	5,2	483,7	4,4	94,7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	10.003,5	90,3	9.873,3	90,5	130,2
Betriebsergebnis	1.060,1	9,6	1.032,5	9,5	27,6
Finanzerträge	44,4	0,4	60,6	0,6	-16,2
Finanzaufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	44,4	0,4	60,6	0,6	-16,2
Neutrale Erträge	143,7	1,3	144,0	1,3	-0,3
Neutrale Aufwendungen	1,3	0,0	4,0	0,0	-2,7
Neutrales Ergebnis	142,4	1,3	140,0	1,3	2,4
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.246,9	11,3	1.233,1	11,4	13,8
Ertragsteuern	18,3	0,2	0,8	0,0	17,5
Jahresergebnis	1.228,6	11,1	1.232,3	11,4	-3,7

Das Jahresergebnis 2025 betrug rd. 1.228,6 T€ gegenüber 1.232,3 T€ im Vorjahr.

Ein Anstieg der Gesamtleistung erfolgte in erster Linie aufgrund der höheren Bestandsveränderung.

Im Bereich der anderen Erträge ist eine Zunahme zu verzeichnen, welche durch höhere Erträge aus Schadenersatzforderungen und Kostenerstattungen resultiert.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind hauptsächlich aufgrund höherer Betriebs- und Instandhaltungskosten, höherer EDV-Kosten sowie aufgrund höherer Aufwendungen für die planmäßige Abschreibung gestiegen. Die sonstigen Steuern reduzierten sich aufgrund von geringerem Grundsteueraufwand.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein. Zudem können steigende Baukosten und Zinsen dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen.

3.1 Prognosebericht

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

Bei den Häusern Gudrunstraße 48 und Bienroder Weg 47 ist im Zuge des zweiten Bauabschnitts im Jahr 2026 die Anbringung einer neuen Balkonanlage geplant. Zusätzlich wird die Wiederherstellung der Außenanlage infolge der Balkonstellung durchgeführt werden.

Des Weiteren wird die Neugestaltung des Innenhofes in der Allerstraße 38 bis 40 sowie Wachholtzstraße 5 erfolgen. Auch die Treppenhäuser in der Allerstraße 39 und 40 werden saniert.

Das Haus Pregelstraße 12 erhält einen neuen Fahrstuhl.

Infolge des Fenstertausches in der Siegstraße 26 bis 30 erfolgt in 2026 ein neuer Fassadenanstrich sowie die Sanierung der Balkone.

In der Schölkestraße 1a und 1b wird die bestehende Heizungsanlage gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht. Zusätzlich ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Für die Wohnhäuser Kastanienallee 1, Howaldtstraße 14 sowie für die Häuser Volmestraße 6 bis 10 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 2026 geplanten, umfangreichen Maßnahmen sollen mit Eigenmitteln finanziert werden.

Insgesamt ist vorgesehen, im Jahr 2026 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände einen Betrag von 3.693 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 738 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich und Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie 2.955 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 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 571 T€ erwartet.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist	Plan
	2025	2026
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	7.480	7.588
Instandhaltung	2.699	2.996
Zinsaufwand	96	80
Jahresüberschuss	1.229	571

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.

Für die Bewirtschaftung des Bestandes der Genossenschaft belief sich der gesamte klimabereinigte Endenergieverbrauch für die Beheizung und Warmwasseraufbereitung im Jahr 2025 auf 9.053,16 MWh (durchschnittlich 94,3 kWh/m² Wohnfläche).

Das geplante Klimaschutzziel – die Senkung der CO₂-Emissionen gegenüber dem Referenzjahr 1990 bis zum Jahr 2030 um 65 % - ist mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeherzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden – zu erreichen. Ziel ist es mit der erarbeiteten Klimastrategie, das im Pariser Klimaabkommen fixierte „Zwei-Grad-Ziel“ zu erreichen.

Für das Bundesland Niedersachsen wurde eine Anpassung der Klimaschutzziele vorgenommen. Nach diesem Beschluss soll die Klimaneutralität im Gebäudebestand bereits 2040 erfolgen. Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 um 75 % verringert werden, bis 2035 um 90 %.

Im Rahmen des Aufbaus eines CO₂-Monitorings wurden für das Jahr 2025 die direkten Treibhausgasemissionen für den Gebäudebestand ermittelt.

Die Emissionsquellen resultieren aus:

Stationäre Verbrennung – (Scope1): 366,8 t/Co₂-eq

Fernwärmebezug und Stromverbrauch
inkl. mieterseitigem Stromverbrauch für

Warmwasseraufbereitung (Scope 2): 617,6 t/Co₂-eq

Dies entspricht für 2025 einem durchschnittlichen klimabereinigten CO₂-Ausstoß von

9,7 kg/m² Wohnfläche (Scope 1 und 2). Für die Genossenschaft beträgt die Reduzierung der durchschnittlichen CO₂-Emissionen in Relation zum GdW-Durchschnittswert von 1990 (69 kg/m²) im Erhebungsjahr 2025 somit 86 %.

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.

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 unter 1 % im Jahr 2025, 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 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.

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 CO₂-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 11. Mai 2026

Koch-v. Czapiewski

Rost



Gudrunstraße 46-48, 38112 Braunschweig,
Bildnachweis: Hanno Keppel



Altmühlstraße 9-11, 38120 Braunschweig,
Bildnachweis: Hanno Keppel

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten

5.955,36

515,67

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

34.220.852,19

34.826.265,89

4.536.449,75

3.987.120,00

237.136,47

237.136,47

15.991,18

17.062,75

113.175,02

100.279,73

0,00

0,00

0,00

39.123.604,61

44.826,83

39.129.559,97

39.213.207,34

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

3.309.385,33

3.564.589,01

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

32.316,17

12.292,08

4.820,96

584,72

263.907,32

301.044,45

157.499,82

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

2.504.842,91

2.067.306,48

6.115.272,69

5.802.272,11

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

2.871,13

6.001,09

Bilanzsumme

45.247.703,79

45.021.480,54

PASSIVA**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:
€ 4.960,00 (Vorjahr: € 3.410,00)

II. Ergebnismrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:
€ 123.000,00 (Vorjahr: € 124.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
€ 1.010.219,66 (Vorjahr: € 838.715,52)
3. Andere Ergebnismrücklagen
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
€ 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen

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: € 3.261,07 (Vorjahr: € 138,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Euro	zum 31.12.2025 Euro	Vorjahr Euro
71.920,00		72.850,00
2.526.780,00		2.484.930,00
620,00		930,00
	2.599.320,00	
3.470.000,00		3.347.000,00
18.130.821,32		17.120.601,66
7.732.182,46		7.732.182,46
	29.333.003,78	
1.228.584,28		1.232.340,86
-123.000,00	1.105.584,28	-124.000,00
	33.037.908,06	31.866.834,98
677.841,00		685.362,00
9.257,00		5.229,00
207.651,30	894.749,30	406.681,42
5.692.616,75		6.233.694,43
1.053.228,32		1.152.635,70
4.160.659,41		4.088.107,15
40.889,12		39.641,66
196.323,17		382.257,53
98.612,78		91.830,63
	11.242.329,55	
	72.716,88	69.206,04
	45.247.703,79	45.021.480,54

Gewinn– und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.109.665,86		11.162.388,47
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.552,30		13.535,15
		11.127.218,16	11.175.923,62
2. Verminderung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-255.203,68	-446.303,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		73.304,06	86.892,95
4. Sonstige betriebliche Erträge		262.053,38	233.274,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.175.759,10	6.079.465,74
6. Rohergebnis		5.031.612,82	4.970.321,64
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	968.038,00		937.424,86
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	215.712,04		233.247,67
(davon für Altersversorgung: 8.620,41 €)		1.183.750,04	1.170.672,53
(Vorjahr: 39.386,29 €)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.738.933,46	1.719.003,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		579.752,76	487.704,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.394,49	60.644,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		96.265,66	97.174,13
davon Aufzinsung Rückstellungen € 13.493,00 (Vorjahr: € 12.509,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		18.340,49	834,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.458.964,90	1.555.576,69
14. Sonstige Steuern		230.380,62	323.235,83
15. Jahresüberschuss		1.228.584,28	1.232.340,86
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-123.000,00	-124.000,00
17. Bilanzgewinn		1.105.584,28	1.108.340,86

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 31.12.2025 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 (JAbschlWUV) 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 (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 Berücksichti-

gung 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 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 73.304,06 € 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 2025 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 2,22 % (Vorjahr 1,90 %).

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-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	17.284,48	6.672,03	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	71.130.669,56	1.018.099,27	17.049,93	23.643,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.589.962,94	610.488,98	27.776,90	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	381.498,82	43.668,81	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	44.826,83	0,00	-44.826,83	0,00
Sachanlagen insgesamt	76.403.925,60	1.672.257,06	0,00	23.643,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>76.421.210,08</u>	<u>1.678.929,09</u>	<u>0,00</u>	<u>23.643,00</u>

II. Sachanlagen Nr. 1.: Bei dem Abgang in Höhe von 23.643,00 Euro handelt es sich um einen BAFA-Zuschuss für das Objekt Schölkestraße 20.

Buchwerte						
Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2025 Euro	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025 Euro	Abschreibungen de Geschäftsjahres Euro	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025 Euro	Buchwerte am 31.12.2025 Euro	Buchwerte am 31.12.2024 Euro
23.956,51	16.768,81	1.232,34	0,00	18.001,15	5.955,36	515,67
72.142.175,76	36.304.403,67	1.616.919,90	0,00	37.921.323,57	34.220.852,19	34.826.265,89
5.228.228,82	602.842,94	88.936,13	0,00	691.779,07	4.536.449,75	3.987.120,00
237.136,47	0,00	0,00	0,00	0,00	237.136,47	237.136,47
19.830,98	2.768,23	1.071,57	0,00	3.839,80	15.991,18	17.062,75
425.167,63	281.219,09	30.773,52	0,00	311.992,61	113.175,02	100.279,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.826,83
78.052.539,66	37.191.233,93	1.737.701,12	0,00	38.928.935,05	39.123.604,61	39.212.691,67
<u>78.076.496,17</u>	<u>37.208.002,74</u>	<u>1.738.933,46</u>	<u>0,00</u>	<u>38.946.936,20</u>	<u>39.129.559,97</u>	<u>39.213.207,34</u>

Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind 3.309.385,33 € (Vorjahr: 3.564.589,01 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2025 (2024) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn Jahresüberschuss 2025 2025 (2024) (2024) Euro Euro		Entnahmen für 2025 (2024) Euro	Stand am 31.12. 2025 (2024) Euro
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	3.347.000,00 (3.223.000,00)	0,00 (0,00)	123.000,00 (124.000,00)	0,00 (0,00)	3.470.000,00 (3.347.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	17.120.601,66 (16.281.886,14)	1.010.219,66 (838.715,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	18.130.821,32 (17.120.601,66)
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)	28.199.784,12 (27.237.068,60)	1.010.219,66 (838.715,52)	123.000,00 (124.000,00)	0,00 (0,00)	29.333.003,78 (28.199.784,12)

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 -15.140 €, der keiner Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag	2.704,00
Gewerbesteuer	6.553,00
	9.257,00

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	29.800,00
Steuerberatungskosten	18.000,00
Urlaubsrückstellung	34.400,00
Überstundenrückstellung	14.000,00
Aufbewahrungskosten	22.200,00
Rückstellung für Ausgleichsabgabe von umgesetzten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	73.435,88
Unterlassene Instandhaltung	10.000,00
CO2-Kosten des Vermieters nach CO2KostAufG	815,42
	207.651,30

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		
1. gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	5.692.616,75 (6.233.694,43)	749.911,93 (823.346,16)	2.616.241,73 (2.617.074,26)	2.326.463,09 (2.793.274,01)	5.692.616,75 (6.233.694,43)	GPR
2. gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.053.228,32 (1.152.635,70)	101.564,36 (99.407,38)	428.835,39 (419.700,32)	522.828,57 (633.528,00)	1.053.228,32 (1.152.635,70)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.160.659,41 (4.088.107,15)	4.160.659,41 (4.088.107,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung (Vorjahr)	40.889,12 (39.641,66)	40.889,12 (39.641,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	196.323,17 (382.257,53)	180.155,60 (366.089,96)	16.167,57 (16.167,57)	0,00 (0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	98.612,78 (91.830,63)	84.780,86 (79.314,08)	0,00 (0,00)	13.831,92 (12.516,55)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	11.242.329,55 (11.988.167,10)	5.317.961,28 (5.495.906,39)	3.061.244,69 (3.052.942,15)	2.863.123,58 (3.439.318,56)	6.745.845,07 (7.386.330,13)	

GPR = Grundpfandrecht

Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (13.493,00 €; Vorjahr: 12.509,00 €) 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 2025 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt 12 Arbeitnehmer (davon fünf Teilzeitbeschäftigte und ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann) sowie im Durchschnitt ein geringfügig beschäftigten Hauswart.

Mitgliederbewegung

Ende 2024	3.132
Tod früherer Jahre	10
Anfang 2025	3.122
Zugang 2025	147
Abgang 2025	<u>129</u>
Ende 2025	3.140

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 41.850 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

Eva Stassek	Vorsitzende	Gewerkschaftssekretärin, i.R.
Bettina Woike	Stellv. Vorsitzende	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
Ali-Riza Salmaz		Facharbeiter
Susanne di Gioa		Justizsekretärin
Dr. Robert Furian		Doktoringenieur
Jörg Albert	(seit 23.06.2025)	Diplom-Agraringenieur, i.R.

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: 1.228.584,28 €

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

mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, 123.000,00 €

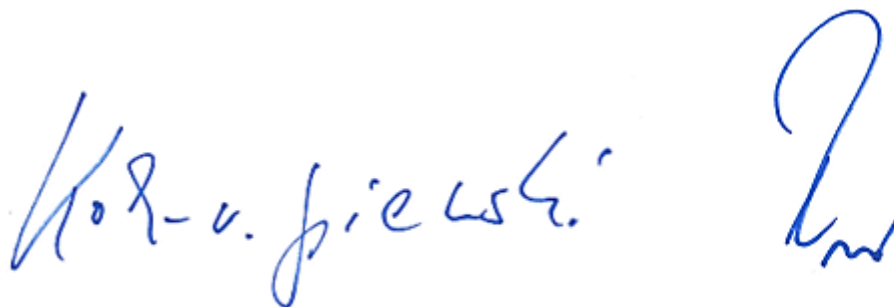
den verbleibenden Bilanzgewinn 1.105.584,28€
wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die

dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2025 (nach Rundung) 99.446,80 €

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 1.006.137,48 €

Braunschweig, den 11.05.2026



Koch-v. Czapiewski

Rost

Wohnungsbestand zum 31.12.2025

	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		31.682,80	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%
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	94.714,39	100,00%
% Bestand	100,00%	4,55%	28,32%	53,71%	12,69%	0,44%	0,29%		
Leerstand	4	0	3	0	1	0	0		
	0,29%	0,00%	0,78%	0,00%	0,58%	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	115	9	41	56	9	0	0		
	8,44%	14,52%	10,62%	7,65%	5,20%	0,00%	0,00%		
Neuvermietungen	110	8	43	51	8	0	0		
	8,07%	12,90%	11,14%	6,97%	4,62%	0,00%	0,00%		

Leerstand		Wohnungen mit Preisbindung		Kündigungen			Neuvermietungen		
Anzahl	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt	Anzahl	Quote %	Quote % gesamt
2	0,43%	18	3,89%	41	8,86%	3,01%	40	8,64%	2,93%
				25	7,37%	1,83%	24	7,08%	1,76%
		94	38,52%	13	5,33%	0,95%	16	6,56%	1,17%
				6	8,82%	0,44%	6	8,82%	0,44%
				4	6,25%	0,29%	4	6,25%	0,29%
1	1,59%			13	20,63%	0,95%	10	15,87%	0,73%
				5	13,16%	0,37%	4	10,53%	0,29%
1	5,88%			4	23,53%	0,29%	2	11,76%	0,15%
				4	28,57%	0,29%	4	28,57%	0,29%
		4	100,00%						
4	0,29%	116	8,51%	115		8,44%	110		8,07%

Wohnungsbestand zum 31.12.2025

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m² Wfl.
Braunschweig				
Östliches Ringgebiet	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.843,67
	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	1.259,93
	Sophienstraße	2	8	415,44
	Stolzestraße	1, 14	20	1.531,27
	Wittekindstraße	1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a	72	4.082,39
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
	Steuerweg	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	1.134,03
Innenstadt	Beckenwerker Straße	41, 42	12	763,21
	Neuer Weg	5, 6, 7	18	1.175,50
	Wolfenbütteler Straße	66	9	541,14
Schuntersiedlung	Bienroder Weg	66, 67, 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	Kehrbееke	2, 3	7	551,60
Bad Harzburg	Am Breitenberg	76a	5	338,09
			1.363	94.756,49

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

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