



# Geschäftsbericht 2020

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG



## Geschäftsbericht 2020

### Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG Braunschweig

#### 98. Geschäftsjahr



#### Inhalt

Rechtsverhältnisse	4
Verwaltungsorgane	5
Bericht des Aufsichtsrates	6
Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	8
Lagebericht des Vorstandes	14
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang zum Jahresabschluss	33
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	42
Wohnungsbestandslisten	44
Impressum	47

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

## Rechtsverhältnisse

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

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

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

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

## Verwaltungsorgane

### Aufsichtsrat

**Gunther Oehme**

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

**Magdalene Müller**

Rechtsanwältin, stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

**Eva Stassek**

1. Bevollmächtigte der IG-Metall

**Bettina Woike**

Dipl. Verwaltungswirtin (FH)

**Ali-Riza Salmaz**

Facharbeiter

### Vorstand

**Silke Koch-v. Czapiewski**

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

**Andreas Rost**

Tischlermeister (HWK), Immobilienfachwirt (IHK), hauptamtlich

## Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Es wurden insgesamt 18 Sitzungen durchgeführt: als gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem, Sitzungen des Aufsichtsrats ohne Vorstand und als Sitzungen des Prüfungsausschusses.

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

Wir haben in 2015 mit den umfangreichen mehrjährigen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Heinrich-Heine-Straße/Uhlandstraße begonnen und konnten diese nun in 2020 beenden.

Die aufwendigen Sanierungsarbeiten im Bienroder Weg 66 und 67 haben begonnen und werden in 2 Bauabschnitten (2020 und 2021) durchgeführt.

Die Bauarbeiten am und im Bürogebäude der VWG im Büldenweg 31A erfolgten termingerecht, sodass der Umzug der Geschäftsstelle Anfang Oktober 2020 erfolgen konnte. Seit dem 12.10.2020 befindet sich die Geschäftsstelle in modernen Räumlichkeiten.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am und im Objektbestand der VWG haben auch weiterhin Priorität und sind mit einem angemessenen Budget versehen. Für die nahe Zukunft bestehen keine Planungen, komplette Wohnhäuser neu zu errichten.

Auch in den kommenden Jahren werden Aufsichtsrat und Vorstand durch den Einsatz erheblicher Finanzmittel in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür Sorge tragen, dass den Mitgliedern ein zufriedenstellender Wohnkomfort angeboten werden kann. Wir sind überzeugt davon, dass es auch zukünftig, nicht zuletzt durch die durchgeführten und noch geplanten Modernisierungsmaßnahmen gelingen wird, den geringen Leerstand an Wohnungen fortzuschreiben.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) hat den Jahresabschluss zum 31.12.2019 und den Lagebericht für das Jahr 2019 geprüft und mit Datum vom 14.07.2020 die uneingeschränkte Prüfungsbescheinigung erteilt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung geprüft und für richtig befunden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Überschusses anzunehmen.

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

In partnerschaftlicher Verhandlung haben sich Aufsichtsrat und Vorstand Frau Koch-von Czapiewski darauf geeinigt, den laufenden Vertrag vorzeitig bis zum 30.06.2031 zu verlängern. Die personelle Kontinuität im Bereich des kaufmännischen Vorstandes bedeutet für die VWG Planungssicherheit und die Garantie, dass die anstehenden Vorhaben und Herausforderungen mit hoher Fachkompetenz und Energie angegangen werden.

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

Braunschweig, im Mai 2021

Gunther Oehme

Aufsichtsratsvorsitzender

## Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

### Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

### Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart – allein das Baugewerbe legte 2020 zu

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die



starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

### **Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet**

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte.

### **Nachfrage ging massiv zurück, nur Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen**

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Im Vorjahresvergleich gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

## Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft mit dem Ausland ist entsprechend gesunken: In nominaler Betrachtung lag der Außenbeitrag im Jahr 2020 knapp 12 Milliarden Euro unter dem Vorjahreswert. Der negative Außenbeitrag trug damit -1,1 Prozentpunkte zum BIP-Rückgang bei.

Alles in allem wird der zweite Lockdown im Winter 2020/2021 weniger gravierende Wirtschaftseinbußen mit sich bringen als jener im Frühjahr 2020. Dennoch überlagert der neuerliche Einbruch den kräftigen Aufholprozess der deutschen Wirtschaft, der sich in einem Rekordzuwachs im dritten Quartal 2020 niedergeschlagen hatte. So wurde der im Mai begonnene Erholungsprozess unterbrochen.

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen. Dabei dürfte im weiteren Verlauf ein Teil der unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse zusätzlich ausgegeben und Konsum nachgeholt werden. Mit einem Plus von 3,6 % dürfte der private Verbrauch wieder deutlich positiv zur Erholung der Wirtschaft beitragen.

Sobald die Wirtschaft im Frühjahr 2021 wieder auf einen Erholungspfad einschwenkt, die Auslandsnachfrage steigt sowie die Unterauslastung sinkt, sollten mit gewisser zeitlicher Verzögerung auch die Unternehmensinvestitionen wieder an Schwung gewinnen. Bis Ende 2022 erwarten die Institute, dass die gewerblichen Investitionen wieder ein Niveau erreicht haben, das einer konjunkturellen Normallage entspricht.

### **Bauwirtschaft trotz der Coronakrise – aber ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie**

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand

aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

### **Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden**

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer

## Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

### Wohnungsmarkt in Braunschweig

Laut offiziellen Angaben ergab eine Auswertung des städtischen Melderegisters per 31. Dezember 2020, dass die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig im letzten Jahr leicht um 1.056 Einwohner auf 250.495 zurückgegangen ist.

Diese Entwicklung beruht auf den Auswirkungen der Corona Krise. Es sind im Jahr 2020 weniger junge Menschen nach Braunschweig gezogen, um eine Ausbildung zu beginnen oder ein Studium zu absolvieren. Dennoch bewegt sich die Bevölkerungszahl der Stadt Braunschweig immer noch bei rund einer Viertelmillion Menschen und ist als Wohnort nach wie vor sehr beliebt. Trotz des leichten Rückgangs zugezogener junger Menschen, waren an der TU Braunschweig im Wintersemester 2020/2021 18.566 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 grundsätzlich attraktiv und vielfältig, momentan coronabedingt aber nur eingeschränkt möglich.

Hieraus resultiert eine hohe Nachfrage nach adäquatem und bezahlbarem Wohnraum und die regionale Immobilienwirtschaft wird damit seit einigen Jahren vor große Herausforderungen gestellt.

Das zurzeit größte Bauvorhaben ist das Nördliche Ringgebiet. Hier sind im 1. Bauabschnitt bereits 500 Wohnungen entstanden und 2021 soll der 2. Bauabschnitt mit weiteren 500 Wohnungen, darunter auch Sozialwohnungen, folgen. Das zweitgrößte Bauvorhaben befindet sich momentan in Rautheim auf dem ehemaligen Kasernengelände. Circa 270 Wohneinheiten entstehen dort in Einfamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften und rund 420 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser. Hier findet der soziale Wohnungsbau ebenfalls Berücksichtigung. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Bauvorhaben im Stadtgebiet von Braunschweig. Die Bautätigkeit bewegt sich auf hohem Niveau. In den vorangegangenen beiden Jahren wurden in Braunschweig so viele Wohnungen fertiggestellt wie zuletzt Mitte der 1990er Jahre und der Wohnungsbau soll weiter kontinuierlich vorangetrieben werden.

Dieses hohe Maß an Baubereitschaft stellt zunächst die Genehmigungsbehörden vor große Herausforderungen und schließlich auch alle am Bau mitwirkenden Unternehmen. Der Auslastungsgrad bei den Baugewerken ist immens hoch. Gerade in dieser herrschenden Hochkonjunkturphase ist der Fachkräftemangel bereits spürbar. Aktuell kommen noch enorme Preissteigerungen und Lieferengpässe beispielsweise bei Baustoffen wie Holz, Betonstahl, Wärmedämmstoffen und Rigips sowie Farben hinzu.

Der anhaltende Bauboom wird allen Beteiligten die Bündelung sämtlicher Kapazitäten abverlangen, um die gesteckten Ziele in einem angemessenen Zeitraum umzusetzen. Inwieweit der Fachkräftemangel in Verbindung mit knappem Material, langen Lieferzeiten und teils heftigen Preissteigerungen zu Behinderungen bei geplanten Bauvorhaben führen kann, bleibt abzuwarten.

## Lagebericht des Vorstandes

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Braunschweig verfügt per 31.12.2020 über einen Wohnungsbestand von 1.363 Wohnungen, 7 Gewerbeobjekten sowie 315 Garagen und 225 Stellplätzen.

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

#### Bewirtschaftungsbestand per 31.12.2020

		(Vorjahr)
Wohnhäuser	160	160
Wohnungen	1.363	1.362
m <sup>2</sup> Wohnfläche	94.515,66	94.483,99
Gewerbeobjekte (davon Eigennutzung: 1)	7	6
m <sup>2</sup> Nutzfläche (davon Eigenutzung: 844,87 m <sup>2</sup> )	1.289,27	444,40
Garagen	315	307
PKW-Einstellplätze (davon Eigenutzung: 22)	225	179

Durch den Ausbau einer Dachgeschosswohnung und Freigabe zur Vermietung ab dem 01.02.2020 erhöhte sich die Gesamtwohnfläche unserer Genossenschaftswohnungen im Geschäftsjahr 2020 um 31,67 m<sup>2</sup> auf 94.515,66 m<sup>2</sup> (Vorjahr 94.483,99 m<sup>2</sup>).

Der Wohnungsbestand erhöhte sich somit um eine Wohnung im Jahr 2020.

Die Anzahl und Flächen der Gewerbeobjekte vermehrte sich durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft eG im Büldenweg 31A.

Die im Vorjahr abgerissenen Garagen und Einstellplätze wurden durch 46 neue Stellplätze in Form von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen ersetzt, wovon 22 Einstellplätze zur Eigennutzung für Mitarbeiter, Besucher und Kunden dienen.

In der Heinrich-Heine-Straße wurden sieben Garagen abgerissen um Platz für den Neubau von neun größeren Garagen mit begrüntem Dach zu schaffen. Außerdem wurden sechs neue Einstellplätze für unsere Mieter in der Heinrich-Heine-Straße und Umlandstraße errichtet.

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

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

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind durch die nach wie vor geringe Leerstandsquote, durch Mietanpassung bei Neuvermietung, durch moderate Erhöhung der Mieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie durch die Anpassungen der Entgelte nach Modernisierungen mit insgesamt rd. 6.600 T€ gegenüber dem Vorjahr (6.435 T€) gestiegen. Erlösschmälerungen aufgrund von geringfügigem fluktuations- und modernisierungsbedingtem Leerstand, aufgrund von Eigennutzung und Mietminderung sind hierbei bereits in Abzug gebracht.

Die Durchschnittssollmiete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat liegt per 31.12.2020 bei 5,72 € (Vorjahr 5,64 €).

Im Geschäftsjahr 2020 haben 128 Nutzer ihre Wohnung gekündigt, das entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand einer Fluktuationsquote von 9,4 % (im Vorjahr lag diese bei 10,0 %). Dem gegenüber standen 130 Neuvermietungen (Vorjahr 144).

Per 31.12.2020 lag ein modernisierungs- und fluktuationsbedingter Leerstand von lediglich drei Wohnungen (Vorjahr: drei Wohnungen) vor. Die Leerstandsquote betrug per 31.12.2020 0,22 % (Vorjahr 0,22 %).

Im Jahresdurchschnitt waren fünf Wohnungen frei (Vorjahr: neun Wohnungen). Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,34 %.

Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen insgesamt 24 T€ (Vorjahr 34 T€).

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

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

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

## **Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neubau**

Im Geschäftsjahr 2020 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfeldes investiert, um unseren Mitgliedern und Kunden adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

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

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2020 insgesamt rd. 2.810 T€ aufgewendet. Im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche entspricht das einer Investition von 29,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr.

Wesentlicher Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war im Berichtsjahr die Sanierung des Wohnhauses Bienroder Weg 66 in 38108 Braunschweig. Im Jahr 2021 folgt der zweite Bauabschnitt mit der Modernisierung des benachbarten Wohnhauses Bienroder Weg 67.

Die Maßnahme umfasste zunächst das Entfernen der veralteten und unansehnlich gewordenen Vorhangfassade. Sie wurde durch eine farbig gestaltete Fassadendämmung ersetzt. Daraus resultierte nicht nur eine optische Aufwertung des Gebäudes, sondern auch eine deutliche energetische Verbesserung. Ein Großteil der vorhandenen Balkone wurde abgetrennt und durch neue, wesentlich geräumigere Vorstellbalkone ersetzt. Einige Balkone ließen sich aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht durch Vorstellbalkone ersetzen. Sie wurden in der Weise saniert, dass an den Kragplatten zunächst eine Betoninstandsetzung durchgeführt wurde. Ferner erhielten die Balkone eine neue Brüstung und die begehbare Platte einen neuen Fliesenbelag. Ein Wohnungsstrang war bislang noch nicht mit einem Balkon ausgestattet. Im Zuge der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen konnten diese sieben Wohnungen nun ebenfalls mit einem Vorstellbalkon versehen werden. Gleichzeitig erhielt der Eingangsbereich ein modernes neues Haustürelement mit integrierter Briefkastenanlage und das Treppenhaus bekam abschließend einen frischen Farbanstrich.

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten an den Häusern Uhlandstr. 12, 13, 13A im Vorjahr, wurden im Jahr 2020 die Eingangsbereiche vor den Häusern im Nachgang neu gestaltet.

Auf der schmalen Fläche vor den Hauseingangsseiten hatte im Jahr 2019 ein Gerüst für die Ausführung der Dach- und Fassadendämmarbeiten gestanden. Die ursprüngliche Einfriedung war entfernt worden. Die Briefkastenanlage war aus den Häusern nach draußen verlegt worden. Es wurden neue freistehende Briefkastenanlagen und Fahrradständer angeschafft und im Hauszugangsbereich aufgestellt.

Ein weiteres umfangreiches Projekt war die Neugestaltung des zweiten Innenhofes zwischen den Straßenzügen Uhlandstraße, Heinrich-Heine-Straße und Hopfengarten. Zunächst wurde der alte Garagenblock abgerissen und ein Teil der vorhandenen Gehölze musste entfernt werden. Eine Anforderung der Stadt Braunschweig lautete, den Innenhof mit einem Rettungsweg als Rundumfahrt anzulegen. Für die Fahrspur wurde ein Rasengitterstein ausgewählt, um das grüne Gesamtbild zu erhalten.

Am Standort der bisherigen Garagenanlage wurden neun neue, geräumige Einzelgaragen in Reihe aufgestellt. In der Zufahrt vom Hopfengarten entstanden sechs PKW-Einstellplätze und die Einfahrt zum Grundstück wurde durch eine automatische Schranke gesichert.



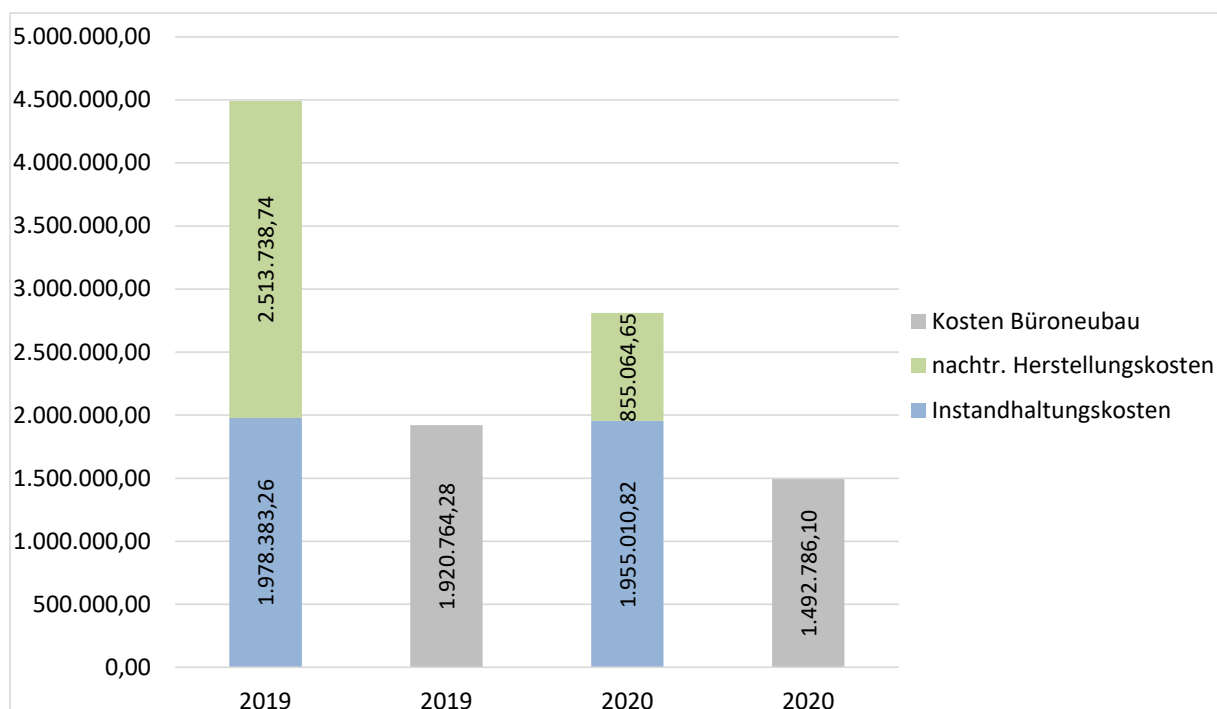
Auf dem gesamten Gelände wurden am Ende der Bauzeit neue Bäume und Sträucher angepflanzt. Die Neugestaltung des zweiten Innenhofes bildete in dieser Liegenschaft den Abschluss des im Jahr 2015 begonnenen Modernisierungsprogramms.

Neben den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten in Höhe von 855 T€ wurden weitere 1.955 T€ für die Einzelmodernisierung von 22 Wohnungen (Vorjahr 29 Wohnungen) nach Mieterwechseln, für die geplante Großinstandhaltung sowie für die laufende Kleininstandhaltung aufgewendet.

Im Rahmen der uns obliegenden Verkehrssicherungspflichten wurden turnusgemäß sämtliche Dachflächen unserer Gebäude, sowie der komplette Baumbestand überprüft und hieraus resultierende Maßnahmen veranlasst.

Im Jahr 2020 wurde der Neubau des künftig eigenen Bürogebäudes der VWG im Bültenweg 31A in 38106 Braunschweig fertiggestellt. Mit den Bauvorbereitungen war im Jahr 2018 begonnen worden. Nach circa 20 Monaten reiner Bauzeit fand der Umzug an den zukünftigen Unternehmensstandort im Oktober 2020 statt. Das Bürogebäude erstreckt sich über zwei Etagen und weist insgesamt eine Nutzfläche von rd. 845 m<sup>2</sup> auf. Im 1. OG befinden sich die Büroräume, hier wird das Tagesgeschäft abgewickelt. Im 2. OG befinden sich die Funktionsräume. Hierbei handelt es sich u. a. um zwei Sitzungszimmer, Technikraum, Archiv, Lager und Küche. Durch die aufgeständerte Bauart stehen unter dem Bürogebäude überdachte PKW-Einstellplätze zur Verfügung. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück die neu erstellten Garagen sowie nicht überdachte Einstellplätze. Die Stellplätze werden sowohl von VWG Mietern als auch Mitarbeitern genutzt. Aus ökologischen sowie optischen Erwägungen heraus, erhielten die Flachdächer des Bürogebäudes und der angrenzenden Garagen jeweils ein extensives Gründach. Die Zufahrt zum Grundstück ist außerhalb der Geschäftszeiten durch eine automatische Schranke gesichert. Die Investitionssumme beläuft sich insgesamt auf rd. 3.762 T€. Des Weiteren wurde auf dem Gelände ein Unterflursystem für die Müllentsorgung installiert. Hier entsorgen die Mieter der benachbarten Wohnhäuser Bültenweg 32-34A ihren Hausmüll. Für den im Bürogebäude anfallenden Müll steht ein separater Unterflurcontainer zur Verfügung.

Die Aufteilung der Investitionen in den Bestand nach Herstellungskosten bzw. Erhaltungsaufwand stellt sich in den Jahren 2019 und 2020 wie folgt dar:



### Mitgliederverwaltung

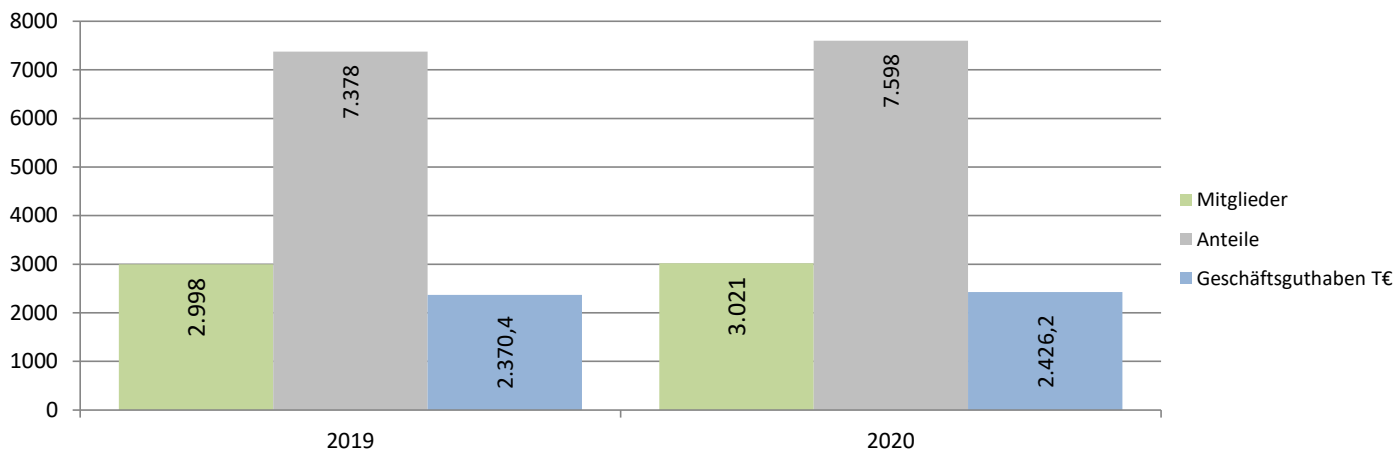
Die Anzahl der Mitglieder hat sich in 2020 um 23 Mitglieder erhöht. Am 31.12.2020 hatte die Vereinigte Wohnungsgenossenschaft 3.021 (Vorjahr 2.998) Mitglieder. Diese verfügen über insgesamt 7.598 (Vorjahr 7.378) Anteile.

Gekündigt haben 96 Mitglieder mit 183 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringerte sich die Anzahl um weitere 44 Mitglieder mit 112 Anteilen.

Diesen Abgängen stehen jedoch Beitritte von 163 Mitgliedern mit 515 Anteilen gegenüber.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt T€ 2.347 (Vorjahr: T€ 2.278) und ist in 2020 somit wieder spürbar um rd. 69 T€ gestiegen.

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung in den Jahren 2019 und 2020 stellt sich wie folgt dar:



## **Personal und Organisation**

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2020 im Durchschnitt insgesamt elf Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bei der VWG beschäftigt, darunter zwei Teilzeitbeschäftigte, sowie im Durchschnitt drei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich per 31.12.2020 in Elternzeit.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit und für Ihren persönlichen Einsatz, der im Jahr 2020 in vielen Bereichen durch erhöhten Arbeitsaufwand für die Nachbereitung der Softwareumstellung zum 01.01.2020 geprägt war.

In der Mitgliederversammlung am 01. Oktober 2020 wurde der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 durch die anwesenden Mitglieder festgestellt und die vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinns genehmigt.

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

Im Jahr 2021 scheidet turnusmäßig Frau Magdalene Müller und Herr Gunther Oehme aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Oehme ist möglich. Die Wiederwahl von Frau Müller ist aufgrund der satzungsgemäßen Altersbeschränkung leider nicht möglich.

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

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

	Plan	Ist	Ist
	2020	2020	2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	6.613	6.633	6.494
Instandhaltung	2.145	1.955	1.978
Zinsaufwand	111	119	150
Jahresüberschuss	1.300	1.656	1.554

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.

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden um 190 T€ unterschritten. Alle geplanten und erforderlichen Maßnahmen wurden jedoch umgesetzt.

Für Instandhaltung, Modernisierung und für den Büroneubau waren für das Jahr 2020 4.935 T€ vorgesehen. Die Ist-Kosten betragen 4.303 T€.

Hiervon sind 1.493 T€ an Baukosten für den Büroneubau aufgewendet worden.

Im Jahr 2020 betragen die Instandhaltungsaufwendungen 1.955 T€ zu 1.978 T€ im Vorjahr. Zudem wurden 855 T€ an Fremdkosten und 103 T€ an aktivierungsfähigen Eigenleistungen für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

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

Der höhere Jahresüberschuss wurde ebenfalls dadurch begünstigt, dass eine für 2020 im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen geplante Ausgleichsabgabe nach § 154 BauGB in Höhe von rd. 131 T€ bisher nicht angefallen ist.

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 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,01	6	0,01	-3
Sach- und Finanzanlagen	38.766	86,22	37.677	90,97	1.089
Umlaufvermögen					
kurzfristig	6.194	13,77	3.735	9,02	2.459
<b>Summe Aktiva</b>	<b>44.963</b>	<b>100,00</b>	<b>41.418</b>	<b>100,00</b>	<b>3.545</b>
Eigenkapital	27.051	60,16	25.427	61,39	1.624
Rückstellungen					
lang- und mittelfristig	670	1,49	616	1,49	54
kurzfristig	137	0,30	85	0,20	52
Verbindlichkeiten					
lang- und mittelfristig	10.752	23,91	11.199	27,04	-447
kurzfristig	6.353	14,13	4.091	9,88	2.262
<b>Summe Passiva</b>	<b>44.963</b>	<b>100,00</b>	<b>41.418</b>	<b>100,00</b>	<b>3.545</b>
Reinvermögen					
zum Jahresanfang	25.427		23.878		
Reinvermögen					
zum Jahresende	27.051		25.427		
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.624</b>	<b>6,39</b>	<b>1.549</b>	<b>6,49</b>	

Das Anlagevermögen beträgt 86,23 % der Bilanzsumme und hat sich im Verhältnis zum Vorjahr um rd. 1.086 T€ erhöht. Dieser Anstieg resultiert aus Investitionen in das Sachanlagevermögen, insbesondere durch wertverbessernde Investitionen sowie aus den Kosten für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft eG, saldiert mit den planmäßigen Abschreibungen.

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

Im Umlaufvermögen erhöhten sich die unfertigen Leistungen, da aufgrund der Systemumstellung per 31.12.2020 noch keine Warmwasser- und Heizkostenabrechnungen für den Abrechnungszeitraum 01.07.2019 bis 30.06.2020 vorgenommen werden konnten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich insbesondere aus einem Tilgungszuschuss für KfW-Mittel, welches Anfang 2021 von der Restschuld des dazugehörigen KfW-Darlehens abgezogen wurde, zusammen. Bei den Forderungen aus Vermietung lässt sich ein geringfügiger Anstieg verzeichnen.

Das Gesamtvermögen der VWG hat sich im Geschäftsjahr 2020 um rd. 3.544 T€ erhöht.

Das Eigenkapital hat um rd. 1.624 T€ zugenommen. Davon entfallen auf den Jahresüberschuss 2020 1.656 T€ abzgl. der Dividende von 88 T€ für das Vorjahr und 56 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote hat geringfügig abgenommen und beträgt per 31.12.2020 60,16 % (Vorjahr 61,39 %).

Bei den Verbindlichkeiten liegt eine Erhöhung durch gestiegene Darlehensverbindlichkeiten vor. Die erhaltenen Anzahlungen haben sich durch noch nicht abgerechnete Betriebskosten deutlich erhöht, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeiten aus Vermietung reduzierten sich hingegen.

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

## 2.2 Finanzlage

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

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

Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes, den Dachgeschossausbau und den Büroneubau 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 nach dem DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard):

### Kapitalflussrechnung für 2020

	2020 TEuro	2019 TEuro
Jahresüberschuss	1.655,7	1.554,4
Abreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.468,5	1.423,0
Abnahme (-) Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	53,5	52,2
Gewinn (-) Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen d. Anlagevermögens	-0,2	-15,0
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	-5,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.177,5</b>	<b>3.009,1</b>
Abnahme (-) Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	51,7	-27,6
Zunahme (-) Abnahme (+) sonstiger Aktiva	-1.337,2	177,3
Zunahme (+) Abnahme (-) sonstiger Passiva	1.774,3	-433,3
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	118,6	149,6
Sonstige Beteiligungserträge (-)	0,0	0,0
Ertragsteueraufwand (+) / - ertrag (-)	13,5	14,2
Ertragssteuerzahlungen	-14,4	-9,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.784,0</b>	<b>2.879,6</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände	-2.553,3	-4.877,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		18,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.553,1</b>	<b>-4.858,3</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	55,8	79,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.200,0	3.000,0
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	0,0	21,8
Planmäßige Tilgungen	-1.157,5	-1.009,3
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-120,2
Gezahlte Zinsen	-118,6	-149,6
Gezahlte Dividenden	-88,2	-84,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-108,5</b>	<b>1.738,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>1.122,4</b>	<b>-240,7</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.345,1	1.585,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>2.467,5</b>	<b>1.345,1</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.467,5	1.345,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>2.467,5</b>	<b>1.345,1</b>

Die Kapitalflussrechnung wurde nach dem DRS 21 erstellt.

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

Die liquiden Mittel nahmen um 1.122,4 T€ zu. Die Finanzierung eines Großteils, der für das Jahr 2020 geplanten und umgesetzten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die im Jahr 2020 fertiggestellte Büroneubautätigkeit, erfolgte mit Eigenmitteln.

In 2020 wurde ein Kapitalmarkt-Darlehen in Höhe von 1,2 Mio. € aufgenommen und abgerufen.

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



## 2.3 Ertragslage

	2020		2019		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse	7.926,8	83,9	9.333,6	100,3	-1.406,8
Bestandsveränderungen	1.313,5	13,9	-201,5	-2,2	1.515,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>9.240,3</b>	<b>97,8</b>	<b>9.132,1</b>	<b>98,1</b>	<b>108,2</b>
Andere Erträge	203,1	2,2	170,5	1,8	32,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>9.443,4</b>	<b>100,0</b>	<b>9.302,6</b>	<b>99,9</b>	<b>140,8</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.471,8	47,4	4.527,1	48,7	-55,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	118,7	1,3	149,6	1,6	-30,9
Personalaufwand	978,5	10,4	928,7	10,0	49,8
Planmäßige Abschreibungen	1.468,4	15,5	1.422,9	15,3	45,5
Sonstige Steuern	269,4	2,8	256,2	2,7	13,2
Andere Sachaufwendungen	474,6	5,0	469,1	5,0	5,5
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>7.781,4</b>	<b>82,4</b>	<b>7.753,6</b>	<b>83,3</b>	<b>27,8</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.662,0</b>	<b>17,6</b>	<b>1.549,0</b>	<b>16,7</b>	<b>113,0</b>
Finanzerträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzaufwendungen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
Neutrale Erträge	5,7	0,1	22,9	0,2	-17,2
Neutrale Aufwendungen	1,2	0,0	2,4	0,0	-1,2
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>4,5</b>	<b>0,1</b>	<b>20,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-16,0</b>
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.666,4</b>	<b>17,7</b>	<b>1.569,5</b>	<b>16,9</b>	<b>96,9</b>
Ertragsteuern	10,7	0,1	15,1	0,2	-4,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.655,7</b>	<b>17,6</b>	<b>1.554,4</b>	<b>16,7</b>	<b>101,3</b>

Das Jahresergebnis 2020 betrug rd. 1.656 Mio € gegenüber 1.554 Mio. € im Vorjahr und erhöhte sich insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für die Instandhaltung sowie reduzierter Zinsaufwendungen und den höheren Umsatzerlösen aus Mieten.

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

Im Bereich der anderen Erträge ergibt sich ein leichter Zuwachs aufgrund von gesteigener Versicherungserstattungen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind insbesondere aufgrund erhöhter Aufwendungen für die planmäßige Abschreibung und höherem Personalaufwand geringfügig angestiegen.

Das neutrale Ergebnis hat sich durch die verhältnismäßig geringeren Erträge aus Anlageverkäufen und die geringeren Aufwendungen reduziert.

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

#### 3.1 Prognosebericht

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

Im Bienroder Weg 67 in Braunschweig ist der Abriss der bisherigen Fassade mit schadstoffhaltigen Platten, die Dämmung und Putzaufbringung auf die Fassade sowie eine Balkonsanierung geplant.

Zudem soll in der Allerstraße 37b der Einbau einer Heizungszentrale mit Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen. Von hier aus werden die angrenzenden Nachbarhäuser Allerstraße 37 und 37a sowie die Wachholtzstraße 12 mitversorgt.

Bei den Häusern Altstadtring 13-15, Stolzestr. 14 und Schölkestraße 1a und 1b ist die Anbringung einer Fassadendämmung und einer neuen Balkonanlage sowie die Neueindeckung der Dachfläche geplant. Außerdem werden die Fenster und die Eingangstüren erneuert und die Außenanlagen neu gestaltet.

In der Broitzemer Str. 237-239 wird nach den Umbaumaßnahmen auf einem Nachbargrundstück eine Neugestaltung der Außenanlagen vorgenommen.

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

Die für das Jahr 2021 geplanten, umfangreichen Maßnahmen sollen mit Eigenmitteln finanziert werden .

Insgesamt ist vorgesehen, im Jahr 2021 in die Substanzverbesserung der Wohnungsbestände einen Betrag von 4.034 T€ zu investieren. Hiervon entfallen 2.083 T€ auf den aktivierungspflichtigen Bereich.

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

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

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

Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.248 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

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

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

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können daher zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

### 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. Zudem werden wir in unserem Wohnungsbestand in stark nachgefragter Wohnlage weiter Dachgeschosswohnungen neu ausbauen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote von weiterhin deutlich unter 1 % im Jahr 2020, die sich aus der normalen Mieterfluktuation ergibt, kann als Indiz gewertet werden, dass der Großteil unseres Wohnungsbestandes in Wohnungsstandorten von Braunschweig gelegen ist, die vom Nachfrager präferiert werden. Dies stellt auch für die Zukunft eine positive Ausgangsposition dar, in angespannten Marktverhältnissen eine gute Vermietungssituation zu erreichen.

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

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

### 3.3 Risikobericht

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

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

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

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

Der Kapitaleinsatz kann aus den regelmäßigen Zuflüssen der Vermietung termingerecht erbracht werden. Risiken in der Liquidität werden bei der VWG nicht gesehen.

Es wurden alle Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und termingerecht erfüllt.

Zudem bestehen ausreichende Kreditlinien.

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

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

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

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

### Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt.

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

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

Braunschweig, den 14. Mai 2021



Koch-v. Czapiewski



Rost

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### AKTIVA

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten

**2.569,46**

6.436,00

##### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung
5. Anlagen im Bau

34.255.319,18

35.035.950,21

4.054.502,56

39.639,88

237.136,47

280.171,79

217.649,50

50.430,00

0,00

2.269.676,28

**38.764.607,71**

##### III. Finanzanlagen

Beteiligungen

**1.250,00**

1.250,00

**38.768.427,17**

37.683.554,16

#### B. Umlaufvermögen

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

1. Unfertige Leistungen

**3.269.595,13**

1.956.122,27

##### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Sonstige Vermögensgegenstände

9.468,18

6.728,15

447.484,16

**456.952,34**

426.589,99

##### III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

**2.467.496,91**

1.345.142,32

**6.194.044,38**

3.734.582,73

**Bilanzsumme**

**44.962.471,55**

41.418.136,89

		<b>PASSIVA</b>	
	Euro	zum 31.12.2020 Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b><u>I. Geschäftsguthaben</u></b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.750,00		78.740,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.346.510,00		2.277.733,94
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.920,00		13.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.940,00 (Vorjahr: € 3.125,00)		<b>2.426.180,00</b>	
<b><u>II. Ergebnisrücklagen</u></b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.838.000,00		2.672.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 166.000,00 (Vorjahr: € 156.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	12.564.512,79		11.254.276,80
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.310.235,99 (Vorjahr: € 1.017.796,07)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.732.182,46		7.732.182,46
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		<b>23.134.695,25</b>	
<b><u>III. Bilanzgewinn</u></b>			
1. Jahresüberschuss	1.655.703,09		1.554.428,09
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-166.000,00	<b>1.489.703,09</b>	-156.000,00
		<b>27.050.578,34</b>	25.427.311,29
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	666.049,00		612.492,00
2. Steuerrückstellungen	7.199,50		6.332,00
3. Sonstige Rückstellungen	133.742,28	<b>806.990,78</b>	82.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.674.323,07		10.542.428,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.529.645,11		1.618.970,26
3. Erhaltene Anzahlungen	4.316.577,39		2.442.562,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.321,49		34.009,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.353,34		440.890,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten	154.861,50		150.487,30
davon aus Steuern: € 5.315,81 (Vorjahr: € 7.213,86)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		<b>17.026.081,90</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>78.820,53</b>	60.653,26
<b>Bilanzsumme</b>		<b>44.962.471,55</b>	41.418.136,89

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	7.906.784,81		9.315.291,24
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.026,92		18.264,91
		<b>7.926.811,73</b>	9.333.556,15
<b>2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>1.313.472,86</b>	-201.447,05
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>103.071,38</b>	90.841,93
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>108.580,37</b>	101.589,42
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>4.471.787,87</b>	4.527.078,41
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>4.980.148,47</b>	4.797.462,04
<b>7. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	748.289,03		706.717,67
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	214.272,39		204.690,76
(davon für Altersversorgung: 66.429,65 €)		<b>962.561,42</b>	911.408,43
(Vorjahr: 63.132,70 €)			
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>1.468.428,39</b>	1.422.909,32
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>475.820,69</b>	471.474,52
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>134.725,49</b>	166.861,15
davon Aufzinsung Rückstellungen € 15.959,00 (Vorjahr: € 17.292,00)			
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>13.505,64</b>	14.150,55
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.925.106,84</b>	<b>1.810.658,07</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<b>269.403,75</b>	256.229,98
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>1.655.703,09</b>	1.554.428,09
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		<b>-166.000,00</b>	-156.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>1.489.703,09</b>	1.398.428,09



## Anhang zum Jahresabschluss

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

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

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

### B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

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

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

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

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

### **Grundstücke mit Wohnbauten**

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

Nachträglich angefallene Modernisierungskosten im Rahmen einer umfassenden baulichen Maßnahme wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauerverlängerung von 25 Jahren abgeschrieben, wenn die verbliebene Restnutzungsdauer weniger als 25 Jahre betrug. Die Verlängerung wird jedoch höchstens auf die nach Sachwertrichtlinie (Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts) ermittelte Restnutzungsdauer vorgenommen. 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.

Bei dem im Jahr 2020 neu zugegangenen Bürogebäude und für die neuen Garagen wird eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt. Die in 2020 neu geschaffenen Stellplätze werden mit einer Nutzungsdauer von 19 Jahren und die neu errichteten Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

In den nachträglichen Herstellungskosten wurden eigene Architekten- und Verwaltungskosten in Höhe von € 103.071,38 einbezogen.

### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

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

Für die im Jahr 2020 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde ein jahresbezogener Sammelposten gebildet, der mit 20% abgeschrieben wird.

### **Finanzanlagen**

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

### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

### **Geschäftsguthaben**

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

### **Rückstellungen**

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

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Teilwertmethode für laufende Pensionen und Anwartschaften unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen (Steigerung 1,5%) sowie den zugrundeliegenden Sterbetafeln (Richttafeln 2018G von Klaus Heubeck) errechnet. Die Fluktuation wurde mit 0,0% angenommen. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 2,30% (Vorjahr 2,71%).

### **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 zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Anlagevermögen**

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

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2020 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020 Euro	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020 Euro	Buchwert am 31.12.2020 Euro	Buchwert am 31.12.2019 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	38.866,30	0,00	0,00	38.866,30	32.430,30	3.866,54	2.569,46	6.436,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.790.578,30	665.640,61	-40.749,19	0,00	28.754.628,09	1.405.522,45	34.255.319,18	35.035.950,21
2. Grundstücke mit Geschäftsräumen und anderen Bauten	404.702,80	1.682.210,14	2.353.460,79	99.984,68	4.340.389,05	20.806,22	4.054.502,56	39.639,88
3. Grundstücke ohne Bauten	280.171,79	0,00	-43.035,32	0,00	237.136,47	0,00	237.136,47	280.171,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.551,53	205.454,68	0,00	5.122,39	405.883,82	38.233,18	217.649,50	50.430,00
5. Anlagen im Bau	2.269.676,28	0,00	-2.269.676,28	0,00	0,00	0,00	0,00	2.269.676,28
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	66.950.680,70	2.553.305,43	0,00	105.107,07	69.398.879,06	1.464.561,85	38.764.607,71	37.675.868,16
<b>II. Finanzanlagen</b>								
Beteiligungen	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00	1.250,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>66.990.797,00</b>	<b>2.553.305,43</b>	<b>0,00</b>	<b>105.107,07</b>	<b>69.438.995,36</b>	<b>1.468.428,39</b>	<b>38.768.427,17</b>	<b>37.683.554,16</b>

## Umlaufvermögen

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

In der Position Unfertige Leistungen sind € 3.269.595,13 (Vorjahr: € 1.956.122,27) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist folgender Betrag größeren Umfangs enthalten, der erst nach dem Abschlussstichtag entsteht:

Forderungen aus Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO2-Gebäudesanierungsprogramms in Höhe von € 385.000,00.

## Rücklagenspiegel

	Stand am 01.01. 2020 (2019) Euro	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2020 (2019) Euro		Entnahmen für 2020 (2019) Euro	Stand am 31.12. 2020 (2019) Euro
			Jahresüberschuss 2020 (2019) Euro		
Gesetzliche Rücklage (Vorjahr)	2.672.000,00 (2.516.000,00)	0,00 (0,00)	166.000,00 (156.000,00)	0,00 (0,00)	2.838.000,00 (2.672.000,00)
Bauerneuerungsrücklage (Vorjahr)	11.254.276,80 (10.236.480,73)	1.310.235,99 (1.017.796,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	12.564.512,79 (11.254.276,80)
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>21.658.459,26 (20.484.663,19)</b>	<b>1.310.235,99 (1.017.796,07)</b>	<b>166.000,00 (156.000,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>23.134.695,25 (21.658.459,26)</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 € 78.886,00 der einer Ausschüttungssperre unterliegt.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag	3.941,00
Gewerbesteuer	<u>3.258,50</u>
	7.199,50

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Jahresabschlusskosten	5.000,00
Prüfungskosten	24.700,00
Steuerberatungskosten	9.000,00
Urlaubsrückstellung	44.400,00
Berufsgenossenschaft	6.000,00
Überstundenabgeltung	10.470,00
Aufbewahrungskosten	3.100,00
Unterlassene Instandhaltung	<u>31.072,28</u>
	133.742,28

## Verbindlichkeiten

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

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

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Geschäftsjahr Euro	1 - 5 Jahre Geschäftsjahr Euro	über 5 Jahre Geschäftsjahr Euro		
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	<b>10.674.323,07</b> (10.542.428,65)	1.515.316,50 (1.057.732,74)	4.183.498,91 (4.408.104,18)	4.975.507,66 (5.076.591,73)	10.674.323,07 (10.542.428,65)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	<b>1.529.645,11</b> (1.618.970,26)	91.251,54 (89.325,14)	385.165,25 (377.009,41)	1.053.228,32 (1.152.635,71)	1.529.645,11 (1.618.970,26)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	<b>4.316.577,39</b> (2.442.562,24)	4.316.577,39 (2.442.562,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Vermietung (Vorjahr)	<b>15.321,49</b> (34.009,54)	15.321,49 (34.009,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	<b>335.353,34</b> (440.890,35)	192.992,27 (267.459,42)	142.361,07 (173.430,93)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	<b>154.861,50</b> (150.487,30)	142.663,37 (139.310,87)	0,00 (0,00)	12.198,13 (11.176,43)		
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr)	<b>17.026.081,90</b> (15.229.348,34)	<b>6.274.122,56</b> (4.030.399,95)	<b>4.711.025,23</b> (4.958.544,52)	<b>6.040.934,11</b> (6.240.403,87)	<b>12.203.968,18</b> (12.161.398,91)	

GPR = Grundpfandrecht

## Aufwendungen und Erträge

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen (€ 15.959,00; Vorjahr: € 17.292,00) sind in der GuV unter dem Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" vermerkt.

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

## D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

### Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 neben den zwei hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern, im Durchschnitt elf Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte; zwei Arbeitnehmer befinden sich in Elternzeit) sowie im Durchschnitt drei geringfügig beschäftigte Hauswarte.

### Mitgliederbewegung

Anfang 2020	2.998
Zugang 2020	163
Abgang 2020	<u>140</u>
Ende 2020	3.021

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 68.776,06 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (Ausschluss der Nachschusspflicht).



**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover

**Organe der Genossenschaft**

**Mitglieder des Vorstandes**

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

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Gunther Oehme	Vorsitzender	Dipl. Pädagoge, i. R.
Magdalene Müller	Stellvertretende Vorsitzende	Rechtsanwältin
Eva Stassek		1. Bevollmächtigte IG-Metall
Bettina Woike		Dipl. Verwaltungswirtin (FH)
Ali-Riza Salmaz		Facharbeiter

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: 1.655.703,09 €

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

mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage eingestellt wurden, 166.000,00 €

den verbleibenden Bilanzgewinn 1.489.703,09 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die

dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01. Januar 2020 (nach Rundung) 90.910,96 €

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage 1.398.779,73 €

Braunschweig, den 14. Mai 2021

Koch-v. Czapiewski

Rost



## Wohnungsbestand zum 31.12.2020

	Anzahl WE	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	> 5-Zimmer	qm/Wfl.	%-Bestand
<b>Braunschweig</b>									
Östliches Ringgebiet	463	11	171	233	42	6		31.583,58	33,97%
Westliches Ringgebiet	339	34	79	205	21			22.575,53	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			2.674,56	2,71%
Rautheim	17	3	4	8	2			1.101,02	1,25%
Volkmarode	14	2	8	4				850,27	1,03%
Querum	7	0	2	3	2			551,60	0,51%
Leiferde	4	0					4	527,60	0,29%
Bad Harzburg	5	0		5				338,09	0,37%
<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>94.515,66</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>3</b>	0	0	3	0	0	0	216,32	
	<b>0,22%</b>	0,00%	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%		
<b>WE mit Preisbindung</b>	<b>196</b>	20	67	83	22	0	4		
	<b>14,38%</b>	32,26%	17,36%	11,34%	12,72%	0,00%	100,00%		
<b>Kündigungen</b>	<b>128</b>	7	38	69	14	0	0		
	<b>9,39%</b>	11,29%	9,84%	9,43%	8,09%	0,00%	0,00%		
<b>Neuvermietungen</b>	<b>130</b>	9	41	67	13	0	0		
	<b>9,54%</b>	14,52%	10,62%	9,15%	7,51%	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%	54	11,66%	3,96%	62	13,39%	4,55%
1	0,07%	16	4,72%	40	11,80%	2,93%	38	11,21%	2,79%
		94	38,52%	11	4,51%	0,81%	9	3,69%	0,66%
				7	10,29%	0,51%	8	11,76%	0,59%
1	0,07%	64	100,00%	4	6,25%	0,29%	3	4,69%	0,22%
				5	7,94%	0,37%	2	3,17%	0,15%
				2	5,26%	0,15%	2	5,26%	0,15%
1	0,07%			1	2,70%	0,07%	2	5,41%	0,15%
					0,00%	0,00%		0,00%	0,00%
				2	14,29%	0,15%	2	14,29%	0,15%
				2	28,57%	0,15%	2	28,57%	0,15%
		4	100,00%						
<b>3</b>	<b>0,22%</b>	<b>196</b>	<b>14,38%</b>	<b>128</b>		<b>9,39%</b>	<b>130</b>		<b>9,54%</b>

## Wohnungsbestand zum 31.12.2020

Ortslage	Straße	Hausnummer	WE	m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Braunschweig</b>				
<b>Östliches Ringgebiet</b>	Allerstraße	10, 11, 12, 13, 13a, 16, 37, 37a, 37b, 38, 39, 40	92	6.738,91
	Bültenweg	20, 21, 22	13	900,00
	Hans-Sommer-Straße	75, 76, 77, 78	50	4.439,51
	Heinrich-Heine-Straße	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	129	8.627,89
	Hochstraße	4	3	172,09
	Howaldtstraße	14	6	378,03
	Kastanienallee	1	12	559,00
	Langer Kamp	20, 20a, 21, 22	33	2.289,55
	Uhlandstraße	9, 10, 11, 12, 13, 13a	78	4.553,92
	Wabestraße	25a	11	700,33
	Wachholtzstraße	5, 7, 9, 12	35	2.200,93
<b>Westliches Ringgebiet</b>	Alter Pippelweg	1a	8	580,79
	Altstadtring	1, 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 37, 38, 39	100	7.275,11
	Broitzemer Straße	237, 238, 239, 240, 241, 242	56	3.936,01
	Glückstraße	13, 14	12	974,62
	Görgesstraße	5a	8	687,50
	Klosterstraße	2	16	722,32
	Molenberger Straße	4, 5	12	679,00
	Münstedter Straße	15a	9	463,35
	Schölkestraße	1a, 1b, 20	18	1.227,73
	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 Siegfriedviertel</b>	Bechtsbütteler Weg	10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	64	4.253,71
	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	37	2.674,56
<b>Rautheim</b>	Gemeindestraße	5, 5a	13	823,46
	Schillerstraße	8a	4	277,56
<b>Volkmarode</b>	Im Remenfeld	25, 25a	10	644,34
	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>94.515,66</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

Dieser Geschäftsbericht kann unter

[www.vwg-braunschweig.de](http://www.vwg-braunschweig.de) im **Downloadbereich - Geschäftsberichte**

als pdf-Dokument heruntergeladen werden.



**Vereinigte Wohnungsgenossenschaft eG**

Bültenweg 31A  
38106 Braunschweig

Telefon 0531-129898-0  
Telefax 0531-129898-50  
mail@vwg-braunschweig.de  
[www.vwg-braunschweig.de](http://www.vwg-braunschweig.de)