



GESCHÄFTS BERICHT 2024

ZUKUNFTSWEISENDE
WOHNRAUMENTWICKLUNG



GESCHÄFTSBERICHT 2024

Vorwort 05

Das Geschäftsjahr in Zahlen 06

Mehrwert Genossenschaft 08

Aktiv für unsere Mitglieder 10

Aktiv für gutes Wohnen 14

Aktiv für Lebensqualität 18

Aktiv für gutes Arbeiten 22

Aktiv für gutes Älterwerden 24

Sparen bei der BBG 26

Lagebericht für das Geschäftsjahr 28

1. Grundlagen des Unternehmens 30

2. Wirtschaftsbericht 30

2.1 Rahmenbedingungen 30

2.2 Geschäftsverlauf 32

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 35

3. Risiko- und Chancenbericht 38

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung 38

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung 40

4. Prognosebericht 40

Jahresabschluss 42

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024 44

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2024 46

Anhang des Jahresabschlusses zum
31.12.2024 47

A. Allgemeine Angaben 47

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 48

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und
Verlustrechnung 50

D. Sonstige Angaben 53

Auszug aus dem eingeschränkten
Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers 55

Bericht des Aufsichtsrates für das
Geschäftsjahr 2024 56

Organe der Braunschweiger
Baugenossenschaft eG 58

Unsere Wahlbezirke 60

Unser BBG-Bestand 62

Impressum 65

Seit
1887



DIE VIELFALT IN UNSEREM TEAM MACHT UNS STARK.



LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

unser Wohnungsbestand ist das Herzstück der BBG – ihn zukunftsfähig zu erhalten und zu entwickeln, hat für uns erste Priorität. Im Berichtsjahr haben wir beachtliche 13,2 Millionen Euro in diese Aufgabe investiert. Somit floss ein großer Teil der im Jahr 2024 eingegangenen Mittel direkt in den Erhalt der Bausubstanz zurück. Bei unseren Investitionen stand unter anderem die energetische Nachhaltigkeit im Fokus. Denn bringen wir die Klimaneutralität der BBG weiter voran, tragen wir dazu bei, Betriebskosten für unsere Mitglieder niedrig zu halten.

Es gab einen weiteren wirklichen Höhepunkt im letzten Jahr: Den zweiten Bauabschnitt unseres Neubauprojektes im Caspari-Viertel haben wir erfolgreich abgeschlossen. Alle 204 Wohnungen sind vermietet, die Außenanlagen begrünt. Neubau gilt als teuer, unsere Wohnungen sind auch für kleinere Einkommen erschwinglich.

Betriebswirtschaftlich weisen wir für 2024 ein solides Ergebnis aus. Es spiegelt die intensiven Aktivitäten des Jahres entsprechend unseren Planungen wider. Dass wir unsere ambitionierten Pläne umsetzen konnten, verdanken wir auch unseren zuverlässigen Partnern in der Bau- und Handwerksbranche aus der Region. Intern aus der BBG gibt es gleichfalls Gutes zu berichten. Alle Stellen, die wir letztes Jahr ausgeschrieben haben, konnten wir erfolgreich besetzen. Vor allem unsere Werte und die Wertschätzung, die wir im Unternehmen pflegen, überzeugen am Arbeitsmarkt. Wir sind als Arbeitgeber anerkannt und geschätzt. Diese Attraktivität ist vor allem auch der Verdienst

der Menschen, die schon länger bei uns arbeiten – sie haben die BBG zu dem gemacht, was wir heute sind.

Wir danken dem gesamten Team für seinen engagierten Einsatz und das tolle Miteinander. Unser herzlicher Dank geht an den Aufsichtsrat, die Vertreter:innenversammlung und den Betriebsrat. Danke für gutes gemeinsames Arbeiten! Wir freuen uns darauf, mit Ihnen allen die kommenden Aufgaben anzugehen – in der festen Überzeugung, dass wir im Team am stärksten sind.

In den letzten Wochen erleben wir, wie sich die Welt massiv verändert. Die weiteren politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen sind kaum vorhersagbar. Angesichts dieser Unsicherheit bauen wir auf die Stärken, die uns originär auszeichnen – unsere Regionalität, unsere Philosophie der Stabilität und die Unabhängigkeit als eine von Mitgliedern getragene Genossenschaft.

Unser Vorstand ist in Bewegung. Alexander Faul verließ die BBG. Wir danken ihm für seinen Anteil an unserem Erfolg der letzten Jahre. Wir freuen uns, nun als Vorstandsduo mit Ihnen gemeinsam die Zukunft der BBG erfolgreich zu gestalten.

Unser Erfolg ist immer gemeinsamer Erfolg.

Lassen Sie uns engagiert weitermachen, gerade in diesen Zeiten!

Karin Stemmer *Tim Schreiber*

Ihre Karin Stemmer und Tim Schreiber

Das Geschäftsjahr in Zahlen 2024

Wir haben unseren Status als Braunschweigs **älteste Wohnungsgenossenschaft** mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. **22.953** Mitglieder (Stichtag 31.12.2024) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

421.573
GESAMTWOHNFLÄCHE IN M²

234

PFLEGEPLÄTZE

ANZAHL
WOHNUNGEN

6.653

MITGLIEDER

22.953

Spareinlagen

127,7 Mio.
EUR

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 127,7 Mio. EUR.

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr liegt bei 6,45 EUR/m² (nur Wohnraum). Unsere genossenschaftliche Mietpolitik setzt auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen.

6,45
€/m²

MITARBEITENDE

114

Mitarbeiter:innen arbeiteten zum Jahresende 2024 bei der BBG.

Gewerbe-
einheiten

99

Mehrwert Genossenschaft

Unsere Genossenschaft engagiert sich seit fast 138 Jahren für gutes, bezahlbares Wohnen – und für Quartiere in Braunschweig, in denen unsere Mitglieder gerne leben. Zu unseren Leistungen gehört viel mehr, als Wohnraum zu bieten. Lesen Sie auf den folgenden Seiten von den Höhepunkten 2024 Ihrer BBG.

AKTIV FÜR UNSERE MITGLIEDER

Engagement für ein wertengeprägtes Miteinander ist die Basis unseres genossenschaftlichen Handelns. Dies gilt auch für die Regeln, die wir uns im Umgang miteinander geben. 2024 entwickelten wir unsere Satzung entsprechend weiter.

Aktiv für unsere Mitglieder

Neue Satzung stärkt unsere Solidargemeinschaft

Die BBG hat ihre Satzung modernisiert – ein wichtiger Schritt, um unser genossenschaftliches Miteinander zukunftsfähig zu gestalten. In intensiven Gesprächen erarbeiteten sechs Vertreterinnen und Vertreter, drei Mitglieder des Aufsichtsrats und der Vorstand die neue Fassung.

Die Satzung verpflichtet den Vorstand, die Nutzungsgebühren sozial zu gestalten und zugleich die wirtschaftliche Stabilität der BBG zu sichern. Mit dem 34-seitigen Dokument stärken wir die Rechte

unserer Mitglieder: Die Schwellen für eigene Initiativen und Anträge bleiben bewusst niedrig, um aktive Beteiligung zu fördern.

Neu hinzugekommen sind Regeln, die den Anforderungen an Datenschutz, Digitalisierung und moderne Arbeitsformen gerecht werden. Die Satzung verbindet rechtliche Aktualität mit unseren Werten. Die Vertreterversammlung nahm die Änderungen des Ausschusses am 22. März 2024 einstimmig an.



Unsere Briefe – klar und wertschätzend

Jeden Tag verschicken wir hunderte Anschreiben und E-Mails. Seit 2022 arbeitete eine Gruppe aus Marketing und Bestandsmanagement daran, diese konsequent an unseren Überzeugungen auszurichten: Spiegelt unsere Sprache wider, was uns als Genossenschaft ausmacht – Gemeinschaft, Solidarität und Vielfalt?

Alle Anschreiben bekamen eine neue Form. Eins bleibt: Wir sprechen in der BBG von Nutzungsberechtigten, nicht Mieterinnen und Mietern. Denn in einer Genossenschaft zu leben, ist etwas Besonderes. Es bedeutet, mit einem dauerhaften Nutzungsrecht und vielen sozialen Mehrwerten zu leben. In einem Wohnumfeld, in dem es nicht um Profit geht.



Ein gutes Jahr für unsere Genossenschaft

Die jährliche Vertreterversammlung ist ein wichtiges Forum der Mitbestimmung, in dem unsere Mitglieder direkt an der Entwicklung der Genossenschaft teilhaben. Im Sommer 2024 kamen wir zum 136. Mal zusammen, diesmal im Steigenberger Parkhotel.

Vorständin Karin Stemmer und Vorstand Tim Schreiber blickten auf 2023 zurück: ein Jahr voller Herausforderungen – Inflation, hohe Kreditzinsen, stark gestiegene Baukosten, Fachkräftemangel. Und ein Jahr, in dem wir gleichwohl viel erreicht haben. Die Vertreterinnen und Vertreter stellten Fragen, diskutierten mit dem Vorstand und bestätigten mit ihrer Entlastung das konstruktive Miteinander, das die BBG prägt.

Ihre Meinung ist erwünscht!

Die BBG-Mitgliederabende sind ein Raum für den Austausch. Hier werden Fragen von Mitgliedern beantwortet, wir berichten über neue Projekte und finden gemeinsam Lösungen. Uns ist es wichtig, auf diese Weise persönlich mit unseren Mitgliedern im Gespräch zu bleiben.

2024 informierten wir an sechs Abenden über anstehende Sanierungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Sanierung der Wasserleitungen und Förderung der Elektromobilität. In der Weststadt war der neu gestaltete Spielplatz ein Thema. In der Innenstadt haben wir in Kellerfenster für besseren Schutz vor Starkregen investiert. In der Schuntersiedlung und im Sackringviertel standen geplante Neubauten im Mittelpunkt. Im östlichen Ringgebiet haben wir über anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen informiert. Und in Melverode gab es viel positive Resonanz auf die neuen Fahrradhäuser.

Austausch bringt Klarheit. Manchmal wird lebhaft diskutiert – genau das macht unseren gemeinschaftlichen Ansatz aus.

Aktiv für gutes Wohnen

Das letzte Jahr stand für einen Höhepunkt: Wir haben mehr denn je in den Wohnungsbestand investiert – für zeitgemäßes Wohnen in gewachsenen Quartieren. Ein Fokus lag darauf, bei Heizungsreparaturen konsequent die Effizienz zu steigern und ökologische Wärmetechnik einzubauen. Wir setzten auch im Altbau Wärmepumpen ein – diese Technik war noch vor wenigen Jahren undenkbar.

Hier finden sich weitere Meilensteine 2024:



Nachhaltig im Altbau

Die Gründerzeithäuser in der Fontanestraße und Freytagstraße sind über 100 Jahre alt, die BBG hat sie im Jahr 1919 gebaut. Im letzten Herbst war der Start der energetischen Modernisierung.

Unser Ziel ist es, die ursprüngliche Architektur – insbesondere die erhaltenswerte Fassade – bestmöglich zu erhalten. Die Objekte bekommen ein Wärmedämmverbundsystem, das die ursprüngliche Optik weitgehend bewahrt. Die Dachgauben werden saniert, nicht abgebrochen. Das in die Jahre gekommene Dach wird erneuert und bekommt eine Photovoltaikanlage.



Ein Wohnquartier ist entstanden

Ein großes Bauprojekt ging zu Ende. Im Caspari-Viertel haben wir in den letzten Jahren 55 Millionen EUR in die Hand genommen, um modernen Wohnraum nachhaltig und teilweise barrierefrei zu bauen.

Die Nachfrage nach den Wohnungen in einem der größten neuen Stadtquartiere Braunschweigs war hoch. Die letzten der insgesamt 110 Wohnungen des zweiten Bauabschnitts übergaben wir im Juli 2024 an Nutzungsberechtigte. Die Außenanlagen

sind mittlerweile begrünt, zwei Spielplätze stehen zur Verfügung – vor Kurzem haben wir einen neuen BBG-Nachbarschaftstreff eröffnet.

80 Prozent der Wohnungen realisierten wir mit Fördermitteln des Landes und der Stadt Braunschweig. Auch dadurch ermöglichen wir im Marktvergleich günstige Nutzungsgebühren.



KLIMAINSELN FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT.

Wir werden klimaresilient

Die Auswirkungen von Starkregen und Hitze in den letzten Jahren machen deutlich, dass wir aktiv werden müssen. Wir haben uns folgerichtig zusammengesetzt und eine Strategie zur Klimaresilienz entwickelt – um die BBG gegen Risiken des Klimawandels zu sichern.

Ein Baustein werden Klimainseln in unseren Außenanlagen sein. Wo heute versiegelte Flächen bestehen, schaffen wir schattige Aufenthaltsorte für den Sommer. Mit Versickerungsanlagen und Beeten kann Regenwasser besser dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Diese Flächen bieten echten Mehrwert –

brauchen aber auch Pflege. Die Mitglieder wurden herzlich aufgerufen, eine Patenschaft für eine der zukünftigen Klimainseln zu übernehmen.

In der Reuterstraße installierten wir erstmals eine Rigolenversickerung – ein unterirdisches Speichersystem, das Regenwasser aufnimmt und kontrolliert wieder an das Grundwasser abgibt. Auch damit reagierten wir auf die veränderten Wetterbedingungen. Bei starken Niederschlägen lief Wasser in die dortigen Treppenhäuser.



Neubau im gewachsenen Quartier

In der zweiten Jahreshälfte 2025 werden 22 neue Wohnungen in der Schuntersiedlung bezugsfertig, der Baubeginn war im letzten Jahr. Wir freuen uns schon auf die Besichtigungstermine.

Die Neubauten bieten gut geschnittene Einheiten mit zwei bis zu vier Zimmern. Sie werden mit Wärmepumpen und Photovoltaik klimaneutral beheizt – den Nutzungsberechtigten werden Mieterstrommodelle angeboten.

Die sukzessive Erneuerung der Bausubstanz verdeutlicht den Wert des gemeinsamen Dialogs im Rahmen unserer regelmäßigen BBG-Mitgliederabende. Hier entstehen Impulse, die wir Schritt für Schritt in die bauliche Entwicklung einfließen lassen können. Die Wohnlage ist gefragt, doch die Gebäude sind großteils in die Jahre gekommen. Deshalb ersetzen wir seit vielen Jahren die Objekte in schlechtem baulichen Zustand Stück für Stück durch Neubauten. Jedes Bauprojekt, jeden damit verbundenen Umzug planen wir im direkten Dialog mit unseren Nutzungsberechtigten, um die bestmögliche Lösung für die Genossenschaft und unsere Nutzungsberechtigten zu erreichen.



Mobil ohne eigenes Auto

Am Tostmannplatz und in der Reuterstraße stehen Carsharing-Fahrzeuge des Anbieters Sheepersharing bereit. Den Anstoß gab das Wohnprojekt WiR in der Reuterstraße, das sich für den bewussten Einsatz von Ressourcen engagiert. Die Nutzung ist flexibel: Wer ge-

entlich ein Auto braucht, kann den Basic-Tarif ohne Monatsbeitrag wählen. Für Vielfahrende gibt es den Gold-Tarif mit einer monatlichen Gebühr von 19,90 Euro. Damit fördern wir aktiv die Verkehrswende hin zu größerer Flexibilität und verringertem Bedarf an Parkraum.

Aktiv für Lebensqualität

Was macht unsere BBG aus? Wir sind viele – viele Mitglieder, viele Mitarbeitende, Partner und Dienstleister. Diese Vielfalt entfaltet sich am schönsten, wenn das Miteinander stimmt. Im letzten Jahr schufen wir dafür unterschiedlichste Anlässe und Orte. Hier finden sich einige Beispiele.

Gutgelaunte Gäste

Die zwei BBG-Sommerabende fanden erstmals im Prinzenpark statt. Im August verwandelte sich der Polzeisportverein in die Freundschaftsbühne – einen stimmungsvollen Ort für Livemusik unter freiem Himmel. Die Mitglieder feierten unter Lichterketten, tanzten und lachten. Als musikalische Gäste hatten wir Maffaypur und Andy Bermig eingeladen. Die Abende waren ein voller Erfolg – und alle Sitzplätze belegt.





Ein wertvoller Ort

Seit dem 15. März 2024 hat das Sackringviertel einen Nachbarschaftstreff. 190 Gäste kamen zur Eröffnung – schon das war ein starkes Zeichen. Der Treff ist zu einem sozialen Magneten im Quartier geworden.

Bis heute gründeten sich zahlreiche Gruppen: eine Kaffee-Runde, ein Lesekreis, das Nachbarschaftsfrühstück. Es wird getrommelt, Qigong geübt und

gemeinsam gekocht. Beliebt sind auch das Eltern-Kind-Frühstück und die Krabbelgruppe „Hand in Hand“. Für die Kleinkinder wurden eigens Spielmatten angeschafft.

Wer steht hinter dem Treff? Natürlich wir – und namentlich unser engagierter Quartiersmanager Pavel Simchanka. Er koordiniert die Beratung vor Ort und die Aktivitäten der Ehrenamtlichen. Schauen Sie doch mal vorbei, denn hier blüht das bunte Leben!

Braunschweig erkunden

2024 standen drei Exkursionen für interessierte BBG-Mitglieder auf dem Programm. Stadtführer und BBG-Mitglied Peter Matuschak organisierte im Mai eine zweistündige Führung vom Botanischen Garten hin zum Oker-Anleger. An sechs Stationen luden Stühle zum Verweilen ein – sie wurden auf einem Fahrradanhänger transportiert.

Im Juni und Juli ging es durch den Braunschweiger Lichtparcours, der von der Ambivalenz des Lichts mit seinen Licht- und Schatten-Effekten auf Mensch und Umwelt erzählt. Die nächtlichen Führungen starteten jeweils um 21:30 Uhr. In der Weihnachtszeit ging es noch einmal hoch hinaus. 20 BBG-Mitglieder erstiegen den Rathausturm. Wer die 161 Stufen meisterte, wurde mit einem spektakulären Blick aus 61 Metern Höhe auf unsere schöne Stadt belohnt.



Backpulver oder Dübel – hier hilft man sich

Dass Heimat auch eine Haltung sein kann, zeigt das Wohnprojekt in der Reuterstraße. Seit Dezember 2022 teilen sich dort drei Generationen zwei Häuser mit 19 Wohnungen und einer Gemeinschaftswohnung. Viele der Bewohner:innen fanden sich über das „Netzwerk Gemeinsam Wohnen“. Sie trafen sich vor dem Einzug, um ihre Vorstellungen und Erwartungen zu klären. Alle wollten sich engagieren und ihr Leben bewusst mit anderen teilen.

Heute leben Singles, Paare und Familien zusammen, man trifft sich privat. Jedes Mitglied bringt persönliche Stärken ein. Alle 14 Tage ist Hausversammlung – um Raum für Ideen und die Klärung offener Dinge und Entscheidungen zu haben. Der zutiefst genossenschaftliche Gedanke der Nachbarschaftshilfe trägt die Gruppe verlässlich.

Aktiv für gutes Arbeiten

Unser Selbstverständnis: Moderne Arbeitsbedingungen, flexible Zeiteinteilung und das Prinzip gelebter Wertschätzung. Auszubildende und Fachkräfte kommen gerne zu uns!



Aktiver Arbeitgeber

Unser Arbeitgeber-Branding haben wir weiter ausgebaut, um für alle Altersgruppen gut sichtbar zu sein. Vor allem jüngeren Menschen wollen wir auf Instagram, LinkedIn und Co. begegnen und für das Arbeiten bei der BBG begeistern. Mehr Einblicke in den Arbeitsalltag und welche Benefits wir unseren Mitarbeitenden bieten, sind jetzt detailliert auf der neuen Karriereseite und Social-Media-Präsenz zu finden.

Positive Rückmeldungen

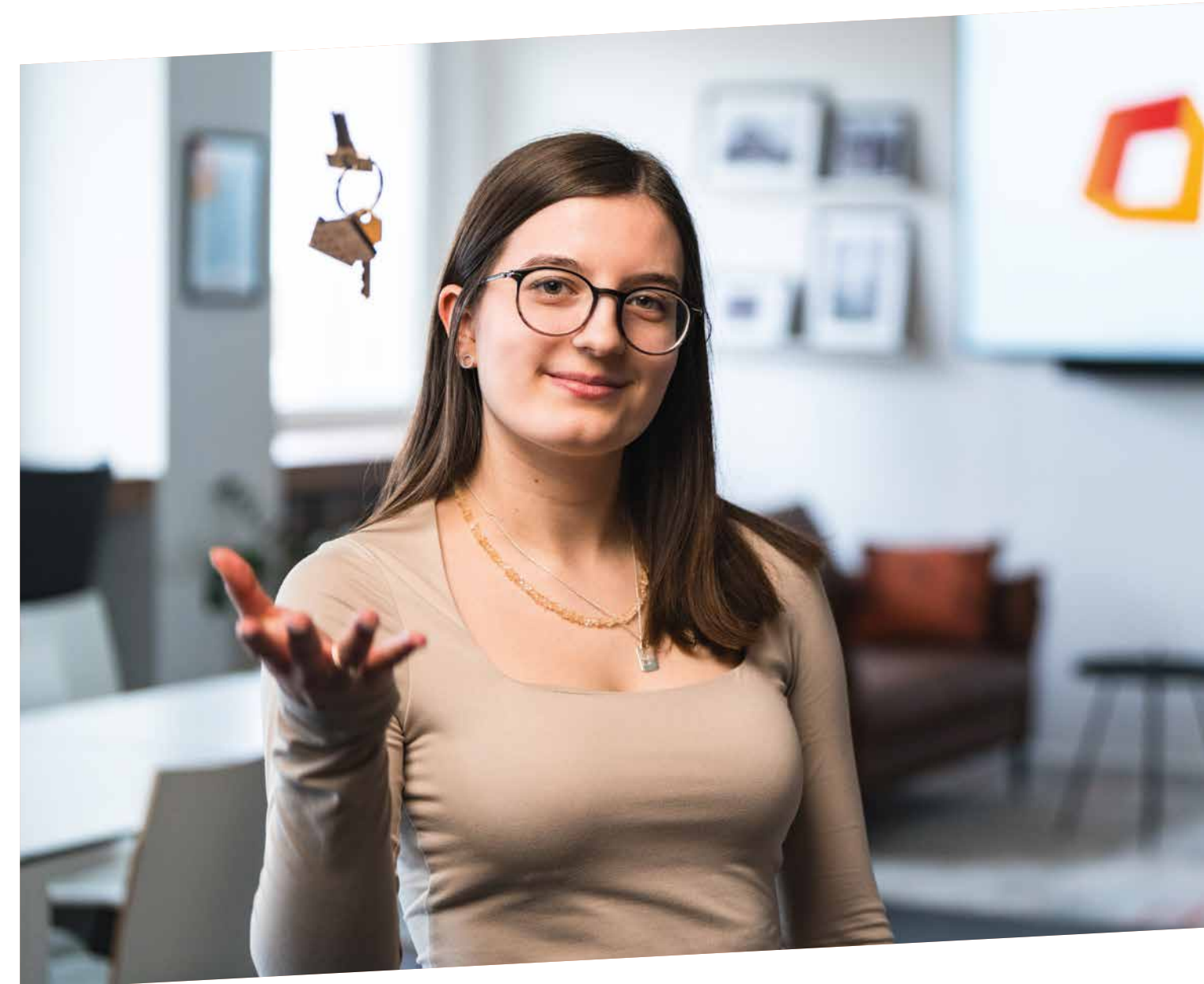
Viele Bewerbungen und erfolgreiche Einstellungen für alle offenen Positionen 2024 bestärken uns. Aber nicht nur von außen bekommen wir positives Feedback – 100 % Weiterempfehlungsquote als Top Arbeitgeber der Region (Kununu). Immer wieder erhalten wir auch Empfehlungen aus den eigenen Reihen. Auch das spricht für unsere Qualität und Unternehmenskultur als verlässlicher Arbeitgeber. Wir danken herzlich für das Vertrauen in uns.

Gemeinschaft schafft Erfolge

Unter dem Dach der BBG kommen Generationen zusammen. Für die Zukunft wollen wir uns weiterhin gut aufstellen.

Was tun wir für unsere Attraktivität? Wir hören hin, was unsere Mitarbeitenden und die Generationen von morgen von uns erwarten

– individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten, Persönliche Auszeiten (Sabbaticals), Sicherheit und die klare Überzeugung, dass gutes Arbeiten nur im Einklang mit privater Lebensgestaltung gelingt. Als exzellenter Arbeitgeber wollen und müssen wir uns kontinuierlich verbessern.



Aktiv für gutes Älterwerden

Verlässlich und bezahlbar wohnen – in der Ausbildung, nach der Familiengründung und wenn Hilfe nötig wird. Unsere Mitglieder haben diese Perspektive. Ein wichtiges Angebot dafür sind unsere Senioren-Residenzen in der Tuckermannstraße und der Greifswaldstraße.

Ausgesprochen solide aufgestellt

Wir wachsen – auch mit neuen Fachkräften aus dem Ausland. 2024 verstärkten bereits vier Pflegefachkräfte unser Team.

Pflege bedeutet für uns mehr als Versorgung. Unser genossenschaftlicher Anspruch auf Solidarität und Miteinander prägt unseren Alltag. Wir erfüllen alle aktuellen Standards – das bestätigten auch die Prüfungen des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen.

Nach herausfordernden Jahren stehen wir auch betriebswirtschaftlich stark da. Wir leisten unseren Beitrag in der BBG und können uns mit viel Kraft weiterentwickeln.

In unseren Senioren-Residenzen arbeiteten 2024 insgesamt 182 examinierte Pflegefachkräfte, Pflegehilfskräfte, Hauswirtschaftskräfte, Verwaltungsmitarbeiter:innen, Haustechniker, Alltagsbegleiter:innen und Auszubildende. Wir danken unserem engagierten Team ganz herzlich für den tollen Einsatz.

Große Freude

Miteinander leben – das macht unsere Senioren-Residenzen zu Orten des Wohlfühlens. Sich im Essensraum treffen, im Wohnbereich zusammensitzen, an Gruppenangeboten teilnehmen oder bei der Gymnastik aktiv sein – all das gehört dazu.

Während der Corona-Pandemie standen ältere Menschen noch länger unter besonderem gesetzlichen Schutz, verbunden mit Kontaktbeschränkungen. Umso schöner, dass 2024 vom ersten Tag an wieder ein gemeinsames Leben möglich war. Die Erleichterung war in beiden Häusern spürbar: mehr Nähe, mehr Gemeinschaft, mehr Austausch.

Ein Höhepunkt waren die Sommerfeste in unseren Gärten. Gemeinsam mit vielen Angehörigen feierten wir in entspannter Atmosphäre, mit gutem Essen und abwechslungsreicher Unterhaltung.



VERLÄSSLICH WOHNEN – EIN LEBEN LANG.



Mit viel Herzblut

Im letzten Jahr unterstützten uns zwölf neue Auszubildende, die sich für den Pflegeberuf entschieden haben – sie kamen aus Kamerun, Indonesien und Kenia zu uns. Zur Freude unserer Bewohnerinnen und Bewohner bringen sie viel Herzlichkeit und Engagement in unsere Häuser, Sprachbarrieren gab es kaum.

Damit die jungen Leute gut in Braunschweig ankommen, stellten wir gemeinsam mit dem BBG-Bestandsmanagement möblierte Wohnungen bereit.

Azubis der BBG richteten die Wohngemeinschaften praktisch und wohnlich ein – mit allem, was für einen gelungenen Start nötig ist. Ein herzliches Dankeschön an das BBG-Bestandsmanagement für die tatkräftige Unterstützung.

Viele der neuen Azubis haben sich schnell eingelebt – einige sind inzwischen in eigene Wohnungen gezogen. So werden WG-Zimmer für die nächste Generation Auszubildender frei.

Sparen bei der BBG

Wer bei der BBG spart, investiert in unsere Zukunft. Seit über einem Jahrhundert besitzt unsere Baugenossenschaft eine Spareinrichtung. Die Einlagen kommen ausschließlich von unseren Mitgliedern. Sie sind ein wichtiger Pfeiler, um den Wohnungsbestand unabhängig vom Geldmarkt zu erhalten und zu entwickeln.



Schöner Geburtstag

Die BBG-Spareinrichtung wurde 1900 ins Leben gerufen. 2025 wird sie 125 Jahre alt – ein schöner Meilenstein, der uns zeigt: Tradition und Zukunft gehen bei uns Hand in Hand.

In all diesen Jahren waren unsere Mitglieder nicht nur Miteigentümer:innen unserer Genossenschaft, sie waren auch Investor:innen und Investoren, die den Erfolg der BBG aktiv mitgestalteten. Vertrauen schafft eben Zukunft – wir danken ganz herzlich dafür!

Happy Birthday!

Im Gegenzug begleiten wir unsere Mitglieder mit sicheren, fairen Sparangeboten. Wir haben uns immer wieder an veränderte Rahmenbedingungen angepasst – und dabei eines bewahrt: keine Gebühren und höchste Sicherheit. Unsere Spareinlagen unterliegen der Bankenaufsicht, zudem steht ein großes Immobilienvermögen als Sicherheit hinter unserem Handeln.

Aus eigener Kraft

Die Spareinrichtung ist ein exklusives Angebot an alle Mitglieder unserer Genossenschaft. Die Einlagen fließen in den Wohnungsbestand der BBG. So schaffen wir einen regionalen Kreislauf, in dem wir Sachwerte schaffen, die den Mitgliedern wiederum direkt zugutekommen.

Unser regionales Sparmodell ist gerade auch in unruhigeren Zeiten ein solider und verlässlicher Anker. Zugleich ist es Ausdruck eines zentralen Wertes unserer BBG – der Selbsthilfe. Die konsequente Ausrichtung auf Selbsthilfe, Eigenverantwortung und Solidarität unterscheidet uns maßgeblich von anderen Kreditinstituten und Bauunternehmen.

Noch stärker nachgefragt

Im Geschäftsjahr 2024 setzten mehr Mitglieder auf unsere Sparprodukte. Die Spareinlagen erhöhten sich auf 127,7 Millionen EUR; dies ist ein Zuwachs von 8,9 Millionen EUR. Aktuell nutzen über 4.000 Sparende unsere verlässlichen Zinskonditionen. Wir freuen uns über so viel Vertrauen. Es bestärkt uns darin, dass das Sparen bei der BBG ein erfolgreiches genossenschaftliches Angebot ist.

Lagebericht

Für das Geschäftsjahr 2024.

STARK IN HERAUS- FORDERNDEN ZEITEN

Die BBG bleibt ein verlässlicher Partner für ihre Mitglieder – auch in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld. Während die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig bleiben, setzen wir konsequent auf langfristige Stabilität, soziale Verantwortung und nachhaltige Investitionen in unseren Bestand.

LAGEBERICHT 2024

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 22.953 Mitglieder (Stichtag 31.12.2024) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.653 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 421.573 m², 99 Gewerbeeinheiten und zwei Senioreneinrichtungen für 234 Menschen mit Pflegebedarf.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handelt die BBG in erster Linie zum Wohl ihrer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um Werte zu erhalten und neu zu schaffen. Das Geschäftsmodell der BBG ist trotz guter Nachfragesituation nicht auf möglichst

hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit unserem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Die BBG investiert zum Vorteil der Mitglieder kontinuierlich in den eigenen Bestand und dessen Weiterentwicklung.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen.

Unsere genossenschaftliche Strategie – die sich gleichermaßen an den Bedürfnissen von Familien, Alleinstehenden, Senior:innen und Studierenden orientiert – ist Grundlage für dieses solide Bewirtschaftungsergebnis, auch in schwierigen Zeiten. Zusammen mit der absehbar positiven Entwicklung der Stadt Braunschweig sehen wir stabile Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine erfolgreiche Genossenschaftsentwicklung zu realisieren.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Das vergangene Jahr war erneut durch eine schwache wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet. Es zeigten sich zuletzt anhaltende Probleme, welche die konjunkturelle Entwicklung bremsten, obwohl die Krisen der vergangenen Jahre überwunden schienen. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands koppelte sich demnach von der wieder anziehenden Entwicklung der Weltwirtschaft und des Euroraums ab. Ein drohender Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine

Eskalation bestehender geopolitischer Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten verstärken und die Inflation erneut anheizen. Ein solches Szenario würde die Zentralbanken vom Kurs der Zinssenkungen abbringen und eine erneute Erhöhung bedingen. Die einhergehenden verschlechterten Finanzierungsbedingungen würden Investitionen, Konsum und Wachstum weiter ausbremsen.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab.

Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 % und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 3,2 % bzw. 1,8 %.

Bei Betrachtung der Wirtschaftszweige traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3,0 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die ggf. nicht besiegte Inflation und das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung haben zahlreiche Wirtschaftsfor-schungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Immerhin: Mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession rechnet aktuell niemand. Die Erwartungen für 2025 bewegen sich in einer Bandbreite zwischen 1,1 % (Bundesregierung) und 0 % (IfW Kiel). Die EU-Kommission erwartet für Deutschland ein Plus von 0,7 %, die Bundesbank hofft auf 0,2 %. Mit Blick auf 2026

prognostizierten die Institute zuletzt eine Spannweite zwischen 0,8 % bis 1,5 %.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen, der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. So schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebots, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt dies eine schwierige Entwicklung.

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

2024 wurden nach bisherigem Stand (bis Oktober) 175.800 Wohnungen genehmigt (davor 218.400 – ein Minus von 19,5 %). Im Vergleichszeitraum 2022 waren es noch 297.453 (davor 312.017). Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstreuen. Dies würde auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten.

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 250.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2024 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2025 wird mit ca. 220.000 Fertigstellungen gerechnet. Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Geschäftsjahr 2023 294.000 Wohnungen (davor 295.000, 293.393 bzw. 306.376). Die noch relativ hohe Zahl ist auf Projekte zurückzuführen, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit fortgeschritten und zu alten Bedingungen durchfinanziert waren.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Jahresergebnis und Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2024 erzielte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 1.954 TEUR, der um 163 TEUR über dem geplanten Wert liegt. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2024 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2024 TEUR	Ist 2024 TEUR	Ist 2023 TEUR
Sollmieten	35.568	35.894	34.630
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-932	-1.013	-800
Instandhaltungskosten	-12.226	-13.230	-12.929
Zinsaufwendungen	-3.239	-3.971	-2.556
Jahresüberschuss	1.791	1.954	4.488

Die vorgenannten Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant.

Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2023 um 1.264 TEUR. Die Steigerung ist hauptsächlich auf die im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen, die Vollauswirkung der im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen sowie der Vollauswirkung der allgemeinen

Die Bevölkerung im Land Niedersachsen wird dank des positiven Wanderungssaldos bis zum Jahr 2040 um 1,5 % zunehmen (im Vergleich zum Jahr 2021). Die Wanderungsgewinne kompensieren hierbei die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Niedersachsen ist dabei von einer starken Heterogenität geprägt, wobei die Region Braunschweig leichte Zuwächse bzw. zumindest eine stabile Entwicklung verzeichnen wird.¹ Die damit einhergehende Zunahme der Haushalte wird auch weiterhin zu einer erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führen.²

Mieterhöhungen aus dem Vorjahr und moderaten Mieterhöhungen des laufenden Geschäftsjahres zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich Zuschreibungen zum Anlagevermögen und höhere Zinserträge positiv auf das Jahresergebnis aus. Im Gegenzug wirkten sich geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, höhere Instandhaltungskosten

¹ NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2023, S. 62
² Stadt Braunschweig, Wohnraumversorgungskonzept, Abschnitt 4.3 i.V.m. 4.4

ten, Personalaufwendungen, Abschreibungen auf Sachanlagen, Verwaltungskosten sowie ansteigende Zinsaufwendungen ergebnismindernd aus.

Die Grundnutzungsgebühr liegt zum Jahresabschluss bei durchschnittlich 6,45 EUR/m² (inkl. Neubau) nach 6,30 EUR/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2024 stabil. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 3,4 % auf dem Vorjahresniveau (3,4 %). Bei dieser Betrachtung

fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag im Dezember 2024 bei nur 0,24 %. Die Fluktuationsquote lag mit 7,9 % auf dem Vorjahresniveau. Die Sicherung und Stabilisierung der Vermietungssituation werden durch die Integration alternativer Wohnformen und Realisierung weiterer Wohngruppen unterstützt.

Instandhaltungskosten verteilen sich wie folgt:

	2024 TEUR	2023 TEUR
Laufende Instandhaltung	6.438	7.403
Leistungen des Regiebetriebes	0	337
Großinstandhaltung	6.239	3.875
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	553	1.314
Gesamt	13.230	12.929

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft anhaltend positiv, da der Wohnungsbestand durch Neubau erweitert wurde, die Instandhaltung auf einem soliden Niveau erfolgte und die Modernisierung planmäßig voranschreitet.

2.2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG verfolgt den Dreiklang aus Erhalt und Entwicklung des Bestandes sowie der Schaffung neuen Wohnraumes konsequent weiter.

Die Maßnahmen suchen grundsätzlich das Pareto-Optimum aus Dauerhaftigkeit, Wohnqualität und energetischer Effizienz im Hinblick auf den Pfad zur Klimaneutralität. Insbesondere die Umstellung der Wärmeerzeugung auf klimaneutrale Technologie ist, im Gegensatz zu der langjährig priorisierten Effizienzsteigerung der Gebäudehüllen, ein Paradigma, das in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen wird.

Hier hat die Braunschweiger Baugenossenschaft erstmals bei zwei Objekten ausfallende Gashei-

zungen durch Wärmepumpentechnologie ersetzt (Siegfriedstraße 130, Riekestraße 18) und wird die in diesen Pilotprojekten gewonnenen Erkenntnisse umfassend in die Umsetzung des Klimapfades überführen.

Zeitgleich werden weiterhin in einzelnen Programmen Fenster getauscht, Kellerdecken und Dachbodendämmung ergänzt als auch die Optimierung bestehender Heizungstechnik, beispielsweise durch hausinterne Durchführung des hydraulischen Abgleichs, umgesetzt.

Bei unseren Neubauten in der Schunterstedlung ist die Wärmepumpentechnologie ebenso Standard geworden wie die Unterstützung durch Photovoltaik mit entsprechenden Mieterstrom-Modellen.

Die Gesamtbaumaßnahme Caspari-Viertel ist planmäßig in 2024 abgeschlossen worden. Alle Wohnungen wurden erfolgreich übergeben. Insgesamt wurden im 1. und 2. Bauabschnitt 204 (hiervon 108 gefördert) neue Wohnungen geschaffen.

Der Umbau der Arztpraxis in der Mergesstraße 16 wurde erfolgreich abgeschlossen und die ärztliche Versorgung in der Schuntersiedlung gesichert.

Weiterhin wurden in der Schuntersiedlung die Neubauten in der Wilhelmshavener Straße 28 und 29, Lübeckstraße 3 und 4 sowie Simonstraße 13 fertiggestellt und erfolgreich übergeben.

Im Sackring-Viertel hat der neu geschaffene BBG-Nachbarschaftstreff in der Bürgerstraße nach erfolgreichem Ausbau seine Türen für das Quartier geöffnet.

In der Innenstadt wurden die Modernisierungsarbeiten am Theaterwall 15+16 und der Fallersleber Straße 35 ebenfalls beendet. Hier wurden auch die Außenanlagen vor der bekannten Gaststätte „Lord Helmchen“ ansprechend überarbeitet und neue Stellflächen für die Feuerwehr geschaffen.

Insgesamt wendeten wir im Berichtsjahr Beträge für Bestandspflege, Neubauprojekte und Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen wie folgt auf:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	13.230	12.929
2. Für Neubau	8.828	15.142
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	1.418	2.600
Gesamt	23.476	30.671

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 32,76 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 35,18 EUR/m²) aufgewendet. Die Finanzierung der Neubau- und Bestandspflegemaßnahmen erfolgte neben der Valutierung von Darlehen durch den Einsatz von Spareinlagen und Eigenmitteln.

2.2.3 Spareinlagen

Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um bestehende Werte zu erhalten und neue zu schaffen. Den Spendenden bieten wir im Gegenzug Sicherheit durch die Beteiligung an Realwerten mit einem Höchstmaß an Regionalität und Solidität, ohne Spekulationen, Kredit und Auslandsgeschäfte.

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 127,7 Mio. Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,9 Mio. Euro erhöht, wobei die Nachfrage nach unseren Sparprodukten weiterhin ungebrochen hoch ist. Mit der Erhöhung des Spareinlagenbestandes trugen wir der strategischen Ausrichtung unserer Wohnungsbaufinanzierung Rechnung.

2.2.4 Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Genossenschaft 22.953 Mitglieder. Die Zugänge betrugen 818 Mitglieder, die Abgänge 653. Der Mitgliederbestand hat sich somit um 165 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug zum Jahresende 47.684. Die Zugänge betrugen 1.487, die Abgänge 1.521. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen 25.954 TEUR und haben sich um 19,8 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert.

2.2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und der BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die auch im Geschäftsjahr 2024 einen nennenswerten Anteil am Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder erbrachten.

Die für die Bereiche Medienversorgung und Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten der BBG-Liegenschaften zuständige BBG-Service GmbH erwirtschaftete im Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von 408,4 TEUR. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit war die Umsetzung der neuen Vorgaben aus dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz durch Einführung eines neuen Versorgungsmodells.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. Die Einrichtung in der Tuckermannstraße umfasst 145 Pflegeplätze, in der Einrichtung

in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung. Unsere Pflegeheime werden im genossenschaftlichen Sinne nicht renditeorientiert geführt. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von 448,2 TEUR.

Die Beteiligungsgesellschaften Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und die dazugehörige Verwaltungsgesellschaft erwirtschafteten im Berichtsjahr wie in den Vorjahren ebenfalls positive Ergebnisse.

2.2.6 Personal

114 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten zum Jahresende 2024 bei der BBG. Davon 95 in der Verwaltung, 14 Hausmeister und 5 Reinigungskräfte. Die Zahl der Auszubildenden betrug 9. Sie haben zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren weiterhin positiv. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist ein Ergebnis in Höhe von 1.953,7 TEUR aus.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die Ertragslage, gegliedert nach Betriebsfunktionen:

Leistungsbereich	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	-409,3	2.617,8	-3.027,1
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-157,2	-116,3	-40,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	0,0	0,0	0,0
Betriebsergebnis	-496,4	2.634,2	-3.130,6
Finanzergebnis	1.151,4	1.294,6	-143,2
Neutrales Ergebnis	1.288,4	585,9	702,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.943,4	4.514,7	-2.571,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10,3	-26,5	36,8
Jahresüberschuss	1.953,7	4.488,2	-2.534,5

Im Bereich unseres Kerngeschäftes der Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2024 ein Jahresergebnis in Höhe von -409,3 TEUR. Gestiegene Sollmieten infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wirkten sich positiv aus. Aufwandserhöhend wirkten sich hauptsächlich höhere Instandhaltungskosten, Abschreibungen auf Sachanlagen, gestiegene Zinsaufwendungen und Verwaltungskosten aus. Die Instandhaltungskosten konnten gegenüber dem Vorjahr um 644 TEUR erhöht werden. Das war nur möglich unter Heranziehung der im Neutralen Ergebnis ausgewiesenen Zuschreibung auf Wohngebäude in Höhe von 903 TEUR. Im Berichtsjahr verwendete die Genossenschaft rund 37 % der Sollmieten für die Instandhaltung des Immobilienbestandes.

Das Finanzergebnis stellte sich gegenüber dem Vorjahr 143,2 TEUR niedriger dar. Positiv wirkten sich höhere Zinserträge, negativ geringere Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften aus.

Im neutralen Ergebnis wirkten sich höhere Erträge aus Anlageverkäufen und Zuschreibungen auf Wohngebäude sowie geringere Aufwendungen für Pensionsverpflichtungen positiv aus. Niedrigere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, höhere Personalaufwendungen und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen wirkten sich ergebnismindernd aus.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		01.01.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,8	0,0	7,2	0,0	-0,4
Sachanlagen	280.278,7	88,7	277.962,2	90,6	2.316,5
Finanzanlagen	834,0	0,3	877,9	0,3	-43,9
Flüssige Mittel	18.435,3	5,8	12.345,0	4,0	6.090,3
übrige kurzfristige Aktiva	16.432,0	5,2	15.693,2	5,1	738,8
Bilanzsumme	315.986,8	100,0	306.885,5	100,0	9.101,3

Kapitalstruktur	31.12.2024		01.01.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	72.138,5	22,8	70.987,2	23,1	1.151,3
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	193.872,7	61,4	189.720,5	61,8	4.152,2
Pensionsrückstellungen	11.461,9	3,6	11.973,5	3,9	-511,6
sonstige Rückstellungen	353,8	0,1	394,7	0,1	-40,9
kurzfristige Fremdmittel	38.159,9	12,1	33.809,6	11,1	4.350,3
Bilanzsumme	315.986,8	100,0	306.885,5	100,0	9.101,3

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 9.101 TEUR gestiegen, wobei sich auf der Aktivseite das Sachanlagevermögen um 2.317 TEUR erhöhte. Die flüssigen Mittel erhöhten sich um 6.090 TEUR und die übrigen kurzfristigen Aktiva erhöhten sich hauptsächlich durch gestiegene abrechenbare Betriebskosten um 739 TEUR. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 1.151 TEUR durch die Zuführung zu den Ergebnissrücklagen und das Jahresergebnis 2024. Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie durch die Erhöhung des Spareinlagenbestandes um 4.152 TEUR. Die Pensions-

rückstellungen verminderten sich um 512 TEUR. Die kurzfristigen Fremdmittel erhöhten sich im Wesentlichen durch den kurzfristigen Bereich zuzuordnenden Anteil der Spareinlagen, höhere Verbindlichkeiten aus den Bereichen Vermietung, Lieferungen und Leistungen, verbundene Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten um 4.350 TEUR.

Das Anlagevermögen betrug 88,7 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug 22,8 % (Vorjahr: 23,1 %). Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.3.3 Finanzlage

Die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements liegt darin, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, unserer Investitionstätigkeit sowie den Verpflichtungen gegenüber unseren Sparerinnen und Sparern und den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der beschlossenen Dividendenzahlung an die Mitglieder weitere Liquidität geschöpft werden kann, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich zum einen um Spareinlagen unserer Mitglieder und zum anderen um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,4 % gegenüber dem Vorjahr (1,5 %). Die Kapitaldienstquote lag bei 25,6 % gegenüber 22,7 % im Vorjahr.

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

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	1.953,7	4.488,2
Cashflow nach DVFA/SG	9.036,2	11.995,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.835,3	14.634,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.214,1	-16.551,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	469,1	528,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	6.090,3	-1.388,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.345,0	13.733,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	18.435,3	12.345,0

Die vorstehende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der laufende Cashflow nicht nur für die planmäßigen Tilgungen von 5.342,0 TEUR und die gezahlte Dividende von 728,6 TEUR, sondern auch für die Investitionstätigkeit zur Verfügung stand.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Leistungsindikatoren der Genossenschaft im Vorjahresvergleich:

Indikator	in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	22,8	23,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,45	6,30
Fluktationsquote	%	7,9	7,9
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,4	3,4
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	29,59	29,29
Durchschnittlicher Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung	€/m²	32,76	35,18

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Fassung vom 16. August 2021.

Die im Lagebericht beschriebenen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen führen zu starken Veränderungen der Marktbedingungen. Begleitet werden diese Entwicklungen von sich stetig ändernden gesetzlichen und regulatorischen Rahmenvorgaben. Die sich hieraus ergebenden Chancen und Risiken verändern sich hierbei fortlaufend. Zur Identifikation, Bewertung und Steuerung hat die Braunschweiger Baugenossenschaft eG ein umfangreiches Risiko- und Compliance-Managementsystem implementiert. Das System wird über die fünf Säulen: Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und die Interne Revision abgebildet. Durch diese aktive Risikokultur und die nachhaltige Unternehmensausrichtung wird der Fortbestand der Genossenschaft gewahrt.

Die regulatorische Grundlage des Risiko- und Compliance-Managementsystems bilden die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht herausgegebenen MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 29. Mai 2024 sowie den konkretisierenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Aktuell ist eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie in Erarbeitung, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Der Schwerpunkt der genossenschaftlichen Bestände liegt in den Baualtersklassen der 20er-Jahre des letzten Jahrhunderts und der 1950er- bis 1970er-Jahre. Vorrangig (rund 80 %) sind es Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m² und 75 m² Wohnfläche. Die Sicherung und fortlaufende Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien bleibt unsere zentrale Kernaufgabe. Hierbei rückt noch stärker die energetische Qualität der Objekte und Quartiere in die Betrachtung, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Eine der zentralen Herausforderungen

bleibt weiterhin die Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in unseren Quartieren wird in Folge der voranschreitenden Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen.

Die Bauinvestitionen in Deutschland sanken im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 %. Neben den hohen Baupreisen wirkte sich das weiterhin unsichere Umfeld bremsend auf den Wohnungsbau aus. Das zeigen auch Meldungen aus dem Baugewerbe: Die Auftragslage gerade im Wohnungsbau bleibt angespannt. 53,6 % der Unternehmen meldeten im Dezember 2024 einen Mangel an Aufträgen.

Die Preise für Wohnungsneubauten in Deutschland haben sich im vergangenen Jahr weiter erhöht, jedoch mit einer geringeren Steigerungsrate als in den Vorjahren. Trotz dieser Entwicklung bleibt der Wohnungsbau in Deutschland herausfordernd. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.³

Die Inflationsrate in Deutschland lag im Jahr 2024 bei durchschnittlich 2,2 %.⁴ Der Anstieg im Dezember 2024 auf 2,6 % war auf höhere Preise für Dienstleistungen und Nahrungsmittel zurückzuführen. Dennoch lag die durchschnittliche Inflationsrate für

das Gesamtjahr 2024 unter den Werten der beiden Vorjahre (2023: 5,9 %, 2022: 7,9 %).⁵

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat auf diese Entwicklungen ab Juni mit Senkungen der Leitzinsen reagiert, um die Wirtschaft zu stimulieren.⁶ Die ergriffenen geldpolitischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Inflation mittelfristig zu stabilisieren.

Im Falle der Darlehensaufnahme begegnet die BBG Zinsänderungsrisiken durch eine vollständige Darlehenstilgung bis zum Ende der Zinsfestschreibung.

Die veränderte Zinsdynamik führte im Jahr 2024 zu einem stetigen Anstieg der genossenschaftlichen Spareinlagen. Im derzeitigen Zinsumfeld zeigen sich die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung, da der Zinsspread zwischen externen Darlehen und den Spareinlagen die Attraktivität dieses Finanzierungsinstruments bekräftigt.

Im Hinblick auf die Einlagenhöhe unserer Spareinrichtung sind wir gesetzlich verpflichtet, eine bedeutende Liquiditätsreserve vorzuhalten. Die liquiden Mittel werden über eine unwiderrufliche Kreditzusage vorgehalten.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

³ Vgl. für diesen Abschnitt GdW Informationen 172
⁴ Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 20 vom 16. Januar 2025
⁵ Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 20 vom 16. Januar 2024 u. Pressemitteilung Nr. 22 vom 17. Januar 2023
⁶ Vgl. EZB, https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum auch in Braunschweig hoch.

Die BBG verfolgt dabei eine Bewirtschaftungsstrategie mit sozialer Verantwortung und differenziertem Angebot. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „BBG 2035“ streben wir eine ausgewogene Qualitäts- und eine gemäßigte Wachstumsoffensive an. Vor allem im Bestand führen wir die Investitionen im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Fokus auf Klimaneutralität auf hohem Niveau fort. Die derzeitige Fördersituation

und die weiterhin hohen Baupreise bremsen unsere Investitionsvorhaben im Neubau aber deutlich.

Unsere genossenschaftliche Mietenpolitik setzt dabei auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffe werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden die Angebote durch digitale Dienstleistungen erweitert. Es soll damit ein Mehrwert für unsere Mitglieder generiert werden.

4. PROGNOSEBERICHT

Bei auch zukünftig leicht steigenden Grundnutzungsgebühren, erhöhtem Investitionsbedarf für energetische Sanierung sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 2.264 TEUR gerechnet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wesentlichen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr:

	Plan 2025 TEUR	Ist 2024 TEUR
Sollmieten	36.576	35.894
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-1.142	-1.013
Instandhaltungskosten	-11.681	-13.230
Zinsaufwendungen	-3.907	-3.971
Jahresüberschuss	2.264	1.954

Weiterhin wirken sich nach unserer Planungsrechnung gegenüber den Geschäftsjahreszahlen 2024 steigende Personal- und Verwaltungskosten, geringere Zinserträge und Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften aus.

Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in Höhe von 15,2 Mio. EUR geplant.

Die Sollmieten erhöhen sich durch moderate Mietanpassungen an den Mietenspiegel und infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 682 TEUR gegenüber dem Jahr 2024.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind mit 11.681 TEUR um 1.549 TEUR geringer geplant als der Istwert 2024.

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 1.376 TEUR getätigt.

Im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung sind die Spareinlagen mit einer Seitwärtsbewegung des Einlagenbestandes und leicht sinkenden Zinsen geplant.

Unsere Genossenschaft geht für das kommende Jahr weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum aus, insbesondere im Bereich bezahlbarer Mietwohnungen. Aufgrund der begrenzten

Möglichkeit des Wohnungsneubaus wird der Fokus auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stärker zunehmen. Die Herausforderungen werden weiterhin sorgfältig beobachtet, um wirtschaftlich nachhaltige Investitionsentscheidungen zu treffen.

Die BBG ist für die Umsetzung ihrer Qualitätsstrategie auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen gut aufgestellt. Die solide Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Unsere Ertragslage ermöglicht die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2033 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele.

Die BBG übernimmt auch weiterhin wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung mit einem klaren Fokus auf ihre Mitglieder.

Braunschweig, 22.02.2025
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stemmer


Schreiber

Jahres- abschluss

Für das Jahr 2024.

SOLIDE BASIS FÜR DIE ZUKUNFT

Die BBG steht für wirtschaftliche Stabilität und eine verlässliche finanzielle Grundlage. Der Jahresabschluss 2024 spiegelt diese Werte wider – mit einer vorausschauenden Bilanzierung, nachhaltigen Investitionen und einer bewährten Finanzstrategie. So sichern wir langfristig unseren genossenschaftlichen Auftrag und schaffen Mehrwert für unsere Mitglieder.

JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		6.847,07	7.151,88
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.566.404,10		237.888.614,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.632.479,29		22.531.929,85
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	944.638,00		813.432,59
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.633.978,83		1.743.630,15
6. Anlagen im Bau	3.102.103,38		14.599.130,61
7. Bauvorbereitungskosten	33.046,55		93.221,48
8. Geleistete Anzahlungen	73.758,61	280.278.673,55	-,--
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	580.847,18		624.746,01
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	2.000,00	833.976,37	2.000,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		281.119.496,99	278.847.251,41
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ANDERE VORRÄTE	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Unfertige Leistungen	14.657.079,93		13.682.293,95
2. Andere Vorräte	20.246,10	14.677.326,03	13.890,81
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	128.189,12		138.296,46
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.487,41		203.223,70
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	960.263,54		1.090.999,06
4. Sonstige Vermögensgegenstände	460.163,25	1.651.103,32	449.607,31
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.435.286,81	12.344.982,02
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		EUR 103.604,77	EUR (Vorjahr) 114.980,70
BILANZSUMME		315.986.817,92	306.885.525,42

Passiva

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	443.145,76		449.361,10
2. der verbleibenden Mitglieder	25.953.708,36		25.973.498,30
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	161.700,00	26.558.554,12	209.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 201.596,78 EUR (209.178,83 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	8.981.767,69		8.786.400,82
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 195.366,87 EUR (448.821,11 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	34.064.876,10	43.821.643,79	30.754.022,88
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 3.310.853,22 EUR (2.646.402,78 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	1.953.668,65		4.488.211,13
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	195.366,87	1.758.301,78	448.821,11
EIGENKAPITAL GESAMT		72.138.499,69	70.987.223,12
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	11.461.911,83		11.973.524,00
2. Steuerrückstellungen	-,--		29.126,00
3. Sonstige Rückstellungen	987.346,70	12.449.258,53	2.299.224,78
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.244.099,52		60.289.261,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.467.446,98		21.161.326,82
3. Spareinlagen	127.661.833,16		118.806.694,11
4. Erhaltene Anzahlungen	15.973.628,60		15.647.542,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung			
	3.826.967,87		803.921,32
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			
	3.313.338,82		2.415.795,06
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.020.884,00		1.061.024,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.876.660,75	231.384.859,70	1.409.436,74
davon aus Steuern: 575.914,55 EUR (269.361,13 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 72.221,53 EUR (12.868,69 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		EUR 14.200,00	EUR (Vorjahr) 1.425,00
BILANZSUMME		315.986.817,92	306.885.525,42

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	48.140.605,10	46.479.710,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	277.160,95	286.309,77
	48.417.766,05	46.766.020,01
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	974.785,98	1.902.420,17
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	966.831,08	942.826,44
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2.486.486,97	2.032.137,67
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.703.913,22	26.266.470,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	110.630,31	118.731,03
	26.814.543,53	26.385.201,25
ROHERGEBNIS	26.031.326,55	25.258.203,04
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	6.291.615,55	5.575.807,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.550.803,70	1.775.024,40
davon für Altersversorgung: 409.938,13 EUR (769.141,71 EUR)	7.842.419,25	7.350.831,72
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	9.104.100,47	8.361.194,05
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	3.115.199,49	2.705.196,36
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	60.000,00	60.000,00
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG	856.587,74	979.269,62
11. ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	102,78	100,00
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	569.122,99	453.624,68
davon aus verbundenen Unternehmen: 15.179,72 EUR (16.808,83 EUR)		
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	3.970.642,74	2.555.694,68
davon an verbundenen Unternehmen: 12.528,00 EUR (14.677,00 EUR)		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 113.885,00 EUR (135.013,00 EUR)		
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	+10.250,55	26.538,55
ERGEBNIS NACH STEUERN	3.495.028,66	5.751.741,98
15. SONSTIGE STEUERN	1.541.360,01	1.263.530,85
16. JAHRESÜBERSCHUSS	1.953.668,65	4.488.211,13
17. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN	195.366,87	448.821,11
18. BILANZGEWINN	1.758.301,78	4.039.390,02
(Vorjahr in Klammern)		

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2024

A. Allgemeine Angaben

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Braunschweig und wird beim Genossenschaftsregister Braunschweig unter der Registernummer 302 geführt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die

einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften mit Spareinrichtung und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

- a) Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden
- b) Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile

Bei a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile zu b) wurden bei dem Posten „Geschäftsguthaben“ vermerkt.

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 % bis 100 % bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzten sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassten Architekten- sowie Verwaltungsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 966,8 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode. Im Einzelnen wurde wie folgt abgeschrieben:

- Gebäude, deren Nutzungsbeginn vor dem 01.01.1948 liegt, mit 2,00 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1947 und vor dem 01.01.2004 liegt, mit 1,50 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2018 liegt, mit 2,00 % bzw. 2,50 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2017 liegt, mit 1,25 % bzw. 2,50 %
- Wirtschafts- und Nebengebäude mit 4,00 – 5,00 %
- Außenanlagen mit 10,00 % bzw. 6,67 %
- Garagen mit 5,00 %

Daneben wurde im Berichtsjahr eine Zuschreibung für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 903,5 TEUR vorgenommen.

Die Werthaltigkeit der Gebäude wurde durch Ertragswertberechnungen belegt. Die Berechnungen weisen die Werthaltigkeit der Buchwerte über die Hälfte der Restnutzungsdauer aus.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 % bis 50 %.

Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250 EUR bis 800 EUR wurde ab 2018 die Sofortabschreibung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG in Anspruch genommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Andere Vorräte wurden zu Einstands-

preisen, Jahresdurchschnittspreisen und Marktpreisen bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

3. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018G nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 2,90 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % zum 01.01.2024 bzw. 1,90 % zum 31.12.2024 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 11.461,9 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies galt auch bei Rückstellungen für Jubiläen. Von dem Wahlrecht, Rückstellungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr abzuzinsen, wurde kein Gebrauch gemacht.

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unter-

nehmen, mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus übernommenen Pensionsverpflichtungen gegenüber der Tochtergesellschaft wurden mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Zinssatz 1,83 % p. a.) bilanziert. Die Zusammensetzung nach Laufzeit und Sicherungsart ist unter Nr. C. 1. 6 ersichtlich.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im nachstehenden Anlagengitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" ausgewiesenen Zugang entfielen 61,3 TEUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibung						Buchwert	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	01.01.2024	Abschreibungen des	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
				+/-			Geschäftsjahres		+/-				
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	967.183,74	8.988,90	10.558,92	-,-	965.613,72	960.031,86	9.195,51	-,-	-,-	10.460,72	958.766,65	7.151,88	6.847,07
II. SACHANLAGEN													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	416.698.344,82	1.094.102,83	558.865,04	20.397.523,56	437.631.106,17	178.809.729,96	7.675.001,38	903.483,55	-,-	516.545,72	185.064.702,07	237.888.614,86	252.566.404,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.349.889,80	-,-	795,76	-,-	37.349.094,04	14.817.959,95	898.654,80	-,-	-,-	-,-	15.716.614,75	22.531.929,85	21.632.479,29
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	-,-	-,-	-,-	292.264,79	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	292.264,79	292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.563.193,03	7.716,33	2.346,50	207.386,95	1.775.949,81	749.760,44	82.548,43	-,-	-,-	997,06	831.311,81	813.432,59	944.638,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.079.427,57	370.485,50	268.091,84	-,-	6.181.821,23	4.335.797,42	438.700,35	-,-	-,-	226.655,37	4.547.842,40	1.743.630,15	1.633.978,83
6. Anlagen im Bau	14.599.130,61	9.033.831,07	-,-	-20.530.858,30	3.102.103,38	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	14.599.130,61	3.102.103,38
7. Bauvorbereitungskosten	93.221,48	13.877,28	-,-	-74.052,21	33.046,55	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	93.221,48	33.046,55
8. Geleistete Anzahlungen	-,-	73.758,61	-,-	-,-	73.758,61	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	73.758,61
	476.675.472,10	10.593.771,62	830.099,14	-,-	486.439.144,58	198.713.247,77	9.094.904,96	903.483,55	-,-	744.198,15	206.160.471,03	277.962.224,33	280.278.673,55
III. FINANZANLAGEN													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-	-,-	101.129,19	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	101.129,19	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	624.746,01	-,-	43.898,83	-,-	580.847,18	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	624.746,01	580.847,18
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-	-,-	150.000,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	150.000,00	150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	2.000,00	-,-	-,-	-,-	2.000,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	2.000,00	2.000,00
	877.875,20	-,-	43.898,83	-,-	833.976,37	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	877.875,20	833.976,37
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	478.520.531,04	10.602.760,52	884.556,89	-,-	488.238.734,67	199.673.279,63	9.104.100,47	903.483,55	-,-	754.658,87	207.119.237,68	278.847.251,41	281.119.496,99

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 14.657,1 TEUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

4. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -90,3 TEUR.
5. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen Verpflichtungen für Betriebs- und Heizkosten sowie für Verpflichtungen im Personal- und Sozialbereich. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten gebildet.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (außer Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich wie folgt dar.

7. Am Bilanzstichtag gliederten sich die Spareinlagen gemäß der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute wie folgt:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	121.213.558,78	111.373.949,69
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	6.448.274,38	7.432.744,42
Gesamtbetrag	127.661.833,16	118.806.694,11

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, von Rückstellungen für Instandhaltungen, sonstigen Rückstellungen sowie Erträge aus Zuschreibungen und Zuschüssen in Höhe von insgesamt 1.190,2 TEUR.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 401,6 TEUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

b) Zahlungsversprechen für einen Garantiebtrag zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 1.192,3 TEUR. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

c) Haftsumme für 20 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 2 TEUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Das Bestellobligo beträgt 3.959,9 TEUR.

3. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	67
Technische Mitarbeiter:innen	16
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	16
Gesamt	99

Auszubildende (Immobilienkaufleute/ Fachinformatiker:in für Systemintegration) durchschnittlich 8.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2024 übernommene Gewinn betrug 408.350,66 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.

b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2024 übernommene Gewinn betrug 448.237,08 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.244.099,52	4.186.232,65	11.424.947,04	42.632.919,83	58.244.099,52	GPR
	(60.289.261,75)	(4.117.134,67)	(12.660.223,37)	(43.511.903,71)	(60.289.261,75)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.467.446,98	855.525,33	3.208.128,65	15.403.793,00	19.467.446,98	GPR
	(21.161.326,82)	(1.205.791,43)	(4.392.595,16)	(15.562.940,23)	(21.161.326,82)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	15.973.628,60	15.973.628,60	-,-	-,-	-,-	-
	(15.647.542,72)	(15.647.542,72)	(-,-)	(-,-)	(-,-)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.826.967,87	3.826.967,87	-,-	-,-	-,-	-
	(803.921,32)	(803.921,32)	(-,-)	(-,-)	(-,-)	-
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.313.338,82	3.068.305,72	245.033,10	-,-	-,-	-
	(2.415.795,06)	(2.132.871,63)	(282.923,43)	(-,-)	(-,-)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.020.884,00	-,-	-,-	1.020.884,00	-,-	-
	(1.061.024,00)	(-,-)	(-,-)	(1.061.024,00)	(-,-)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.876.660,75	1.876.660,75	-,-	-,-	-,-	-
	(1.409.436,74)	(1.409.436,74)	(-,-)	(-,-)	(-,-)	-
Gesamtbetrag	103.723.026,54	29.787.320,92	14.878.108,79	59.057.596,83	77.711.546,50	GPR
(Vorjahreswert in Klammern)	(102.788.308,41)	(25.316.698,51)	(17.335.741,96)	(60.135.867,94)	(81.450.588,57)	(GPR)

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2024 betrug 410.012,73 EUR, das Eigenkapital 993.012,73 EUR.	6. Ergebnisverwendung Zum 31.12.2024 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 1.953.668,65 EUR aus.
d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Verlust für das Geschäftsjahr 2024 betrug 330,82 EUR, das Eigenkapital 33.184,96 EUR.	Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 195.366,87 EUR vorzunehmen.
5. Nachtragsbericht Vor dem Hintergrund der anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen und des bestehenden Handelskonflikts ist eine verlässliche Einschätzung möglicher ökonomischer Auswirkungen derzeit nicht möglich. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. wirtschaftliche Risiken, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.	Beschlussvorschlag: Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 1.758.301,78 EUR wie folgt zu beschließen: Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen 1.034.263,62 EUR Ausschüttung einer Dividende (2,8 %) 724.038,16 EUR

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	22.788
Zugang 2024	818
Abgang 2024	653
Ende 2024	22.953
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermindert um	19.789,94 EUR

Die Haftsummen der Mitglieder sind mit Änderung und Eintragung der Satzung vom 02.08.2024 nicht mehr vorgesehen.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Leibnizufer 19, 30169 Hannover	9. Mitglieder des Vorstandes Karin Stemmer Alexander Faul (bis 23.05.2024) Tim Schreiber
---	---

10. Mitglieder des Aufsichtsrates
Horst Ernst I Vorsitzender,
Sabine Klauke | stellvertretende Vorsitzende,
Erhard Modrejewski I Schriftführer,
Jann Döpke,
Boris Thessmer,
Manfred Voigt,
Manuela Marktscheffel,
Angelika Schunke (bis 27.06.2024),
Jasmin Tippelt,
Michaela Lange (ab 27.06.2024)

Braunschweig, den 21.02.2025
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Stemmer

Schreiber

AUSZUG AUS DEM UNEINGESCHRÄNKTEN BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögensund Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer

Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 28.02.2025

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Kopischke Günther
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Die vollständige Wiedergabe des Bestätigungsvermerks ist gemeinsam mit dem Jahresabschluss im elektronischen Bundesanzeiger einzusehen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Durch den Vorstand wurde er in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen und über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet.

Im Berichtsjahr fanden 17 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich im Berichtszeitraum zu 7 Sitzungen getroffen. Den Sitzungen waren Orts-terminen (z.B. Neue Nordstadt, I- Punkt) in verschiedenen Beständen der BBG vor- oder nachgelagert, in denen abgeschlossene, laufende und mögliche zukünftige Projekte besichtigt wurden. Besondere Tatbestände – wie z. B. Schäden durch den Starkregen – wurden ebenfalls in Augenschein genommen.

In den Sitzungen stellte der Vorstand regelmäßig den jeweiligen Sachstand der laufenden Projekte dar und berichtete über die Baukostenentwicklungen. Weiterhin wurden Themen wie Balkonsolaranlagen, Wärmepumpen etc. ausführlich bearbeitet. Der Bauausschuss hat die Einführung des digitalen Planungstools IGIS deutlich unterstützt und begleitet.

Zudem wurde der Beschluss des Aufsichtsrates über das Bau- und Modernisierungsprogramm 2025 durch ausführliche Beratungen der neuen Projekte mit dem Vorstand vorbereitet.

Der Personalausschuss hat in 2 Sitzungen die Strukturierung der Unternehmensleitung nach dem Abgang von Herrn Faul aus dem Vorstand behandelt. An dieser Stelle danken wir Herrn Faul für

seine Arbeit. Ebenso danken wir Herrn Oldenburger, der als Interims-Geschäftsführer die Technik in der Unternehmensleitung vertritt.

Der Prüfungsausschuss hat 2024 insgesamt 7 Sitzungen abgehalten. Schwerpunktthemen waren die Innenrevisions- und weitere Berichte zum Geschäftsjahr 2023 sowie die Überarbeitung des monatlichen Kennzahlenberichts an den Aufsichtsrat, die Anfang 2025 abgeschlossen wurde.

Der Prüfungsausschuss hat Berichte des Vorstands zur Strategie der Genossenschaft bezüglich der Entwicklung der Spareinlagen inkl. der Zinsgestaltung und zum Immobilienvermögen der BBG entgegen-genommen und diskutiert. Auch der Versicherungsschutz der Genossenschaft sowie der Fahrzeugbestand der BBG und der Tochtergesellschaften wurden anhand von Vorstandsberichten besprochen. In einer Sitzung wurde die Wirtschaftlichkeit der im Vorjahr abgeschlossenen Bauprojekte behandelt. Wie üblich wurde zum Jahresende durch den Prüfungsausschuss die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorbereitet.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss tagte insgesamt 7 mal und befasste sich mit den Themen Überarbeitung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates, Wartungsverträge, Schutz von Nutzungsberechtigten bei Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen und weiteren Aspekten der Geschäftsprozesse.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Funktion als Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH insgesamt 4 Sitzungen abgehalten. Er befasste sich dabei mit der wirtschaftlichen und qualitativen Entwicklung unserer Einrichtungen. Insgesamt zeigt sich, dass unter schwierigen Randbedingungen sowohl eine gute Leistung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeheime als auch ein gutes wirtschaftliches

Ergebnis erzielt wurden. Den Mitarbeitenden und der Leitung der Senioren Residenzen GmbH kann daher große Anerkennung ausgesprochen werden.

Der Aufsichtsrat traf sich im März zu einer internen Klausur, bei der die Zusammenarbeit optimiert wurde.

Aufsichtsrat und Vorstand trafen sich im Oktober 2024 zu einer Klausurtagung. Schwerpunkt war die Ausgestaltung des Pfads zur Klimaneutralität unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Genossenschaft.

Im März 2024 wurde in einer außerordentlichen Sitzung der Vertreterversammlung eine Neufassung der Satzung der BBG beschlossen. In der Folge aktualisierten Vertreterversammlung und Aufsichtsrat ihre jeweiligen Geschäftsordnungen. Die Anpassung der Wahlordnung wurde in 2024 begonnen.

Die Vertreterinnen und Vertreter wurden im November 2024 in einer Informationsveranstaltung über die Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele und die anstehenden Modernisierungsprojekte informiert. Die Gelegenheit zur Diskussion wurde gut genutzt.

Sowohl in der Zusammenarbeit in den Ausschüssen als auch mit dem Plenum des Aufsichtsrates wurden alle notwendigen Informationen durch den Vorstand bereitwillig erteilt. Für die beiden großen Tochtergesellschaften und für die Genossenschaft wurden die Perspektiven an Hand von mehrjährigen Planungen mit dem Vorstand durchgesprochen.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2024 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 23. April 2025 entgegengenommen.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die Prüfung nach

§ 53 des Genossenschaftsgesetzes in Verbindung mit § 27 des Kreditwesengesetzes unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2024 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23. April 2025 erläuterte der stellvertretende Prüfungsdirektor Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

Einstellungen in andere Ergebnismrücklagen gemäß § 40 (4) unserer Satzung wurden nicht vorgenommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und die erbrachten Leistungen. Der Aufsichtsrat spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung, in den Regiebetrieben und der BBG Senioren-Residenzen GmbH sowie den Betriebsräten seinen Dank für ihre Tätigkeit aus.

Braunschweig, den 23. April 2025

Braunschweiger Baugenossenschaft
Für den Aufsichtsrat

gez. Horst Ernst
Vorsitzender

ORGANE DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Stand (31.12.2024)

A. VORSTAND

Stemmer, Karin Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien-Ökonomin (GdW)	30177 Hannover
Schreiber, Tim Master of Science Finance & Accounting, Immobilien-Ökonom (GdW)	30161 Hannover
Faul, Alexander Bauingenieur (bis 23.05.2024)	38124 Braunschweig

B. AUFSICHTSRAT

Döpke, Jann Arbeiter	38106 Braunschweig
Ernst, Horst Dipl.-Ing.	38118 Braunschweig
Klauke, Sabine Dipl.-Ing. (Architektur)	38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela Verwaltungsangestellte	38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard Bankdirektor a. D.	38124 Braunschweig
Thessmer, Boris Verwaltungsangestellter	38108 Braunschweig
Tippelt, Jasmin Bildungswissenschaftlerin (M.A., M.A.)	38100 Braunschweig
Voigt, Manfred Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	38112 Braunschweig
Schunke, Angelika Rechtsanwältin und Dipl.-Sozialpädagogin (bis zum 21.06.2024)	38118 Braunschweig
Michaela Lange Jugendbildungsreferentin, Bachelor Geschichtswissenschaft und Germanistik (ab dem 21.06.2024)	38118 Braunschweig
In Personalunion auch Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH und der BBG-Service GmbH.	

C. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Bauausschuss:

Thessmer, Boris (Vorsitzender)
Klauke, Sabine (stellv. Vorsitzende)
Marktscheffel, Manuela (Schriftführerin)
Voigt, Manfred (stellv. Schriftführer)

Personalausschuss:

Ernst, Horst (Vorsitzende)
Modrejewski, Erhard (stellv. Vorsitzender)
Tippelt, Jasmin (Schriftführerin)
Döpke, Jann (stellv. Schriftführer)

Prüfungsausschuss:

Klauke, Sabine (Vorsitzende)
Voigt, Manfred (stellv. Vorsitzender)
Modrejewski, Erhard (Schriftführer)
Lange, Michaela (stellv. Schriftführerin)

Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:

Manuela Marktscheffel (Vorsitzende)
Thessmer, Boris (stellv. Vorsitzender)
Lange, Michaela (Schriftführerin)
Tippelt, Jasmin

D. PROKURISTEN

Fulst, Holger Bilanzbuchhalter	38229 Salzgitter
Sievers, Dirk Betriebswirt (VWA)	38226 Salzgitter
Gorschlüter, Michael Dipl.-Ing. Architekt AKNW (bis zum 31.07.2024)	38108 Braunschweig

E. VERTRETER:INNEN

Bezirk 1:

Pfeiffer, Bettina
Feldhahn, Sabine
Lampe, Dr. Ute
Schalm, Maren
Schrammek, Svenja
Brodkorb, Alan
Zerling, Stefan
Domann, Jannis
Wrede, Constantin
Tarrach, Jörg
Dornack, Werner

Bezirk 2:

Bartsch, Sabine
Schote, Karin
Gehrke, Andreas
Dann, Susanne
Graefe, Anja
Opalla, Michael
Krock, Dorothea
Groß, Carsten
Klauke, Susanne
Weber, Dieter
Kluge, Till
Perreau, Anne
Winter, Klaus

Bezirk 3:

Haverland, Marion
Bindrich, Sarah
Müller, Annegret
Dölz, Annelies
Lotz, Mona
Samel, Gabriela
Behnsen, Michael
Hering, Jörg
Gül, Ümit
Dölz, Jürgen
Gorklo, André
Höppner, Heinz-Peter

Bezirk 4:

Asendorf, Sabine
Seide, Yvonne
Ehrlich, Maja
Bartels, Heidrun
Mascher-Licht, Anika
Prael, Konstantin
Bordan, Klaus
Witte, Matthias
Frey, Roland
Balzer, Amanda
Balzer, Alexander Daniel
Balke, Simone
Jolie, Hartmut
Kison, Freya

Bezirk 5:

Lindecke, Siegfried
Mandera-Bolm, Elisabeth
Behrens, Helga
Herweg, Marion
Bruchmann, Waldemar
Sander, Sylvia
Schulze, Alexandra
Kemper, Heinrich
Robschink, Bärbel
Fischer, Hans-Joachim
Pink, Dietrich

Bezirk 6:

Langner, Astrid
Schicke, Ulrich
Förster, Patrizia
Kaula, Ilona
Bosse, Sigrid
Bunke, Evelyn
Degering, Ursula
Bittner, Ingo
Dittrich, Sabine
Schmidt, Jürgen
Müller, Alexander
Querfurt, Klaus-Peter
Furtner, Mario
Kaus, Erich

BELEGSCHAFTSVERTRETUNG DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Vorsitzende des Betriebsrates:
Andrea Bindrich
38106 Braunschweig

Unsere Wahlbezirke



BBG-BESTAND NACH WAHLBEZIRKEN

Stand (31.12.2024)

Wahlbezirk 1

Anzahl WE 644

An der Andreaskirche 2–5	14
Comeniusstr. 24–28	41
Fallersleber Str. 35–39	54
Fontanestr. 2–4, 9–11, 13, 14	68
Freytagstr. 3	8
Georg-Westermann-Allee 19–20	20
Großer Hof 2 + 3	17
Hänselmannstr. 7–8	20
Hartgerstr. 7–12	44
Kaiserstr. 42, 46–52	68
Kasernenstr. 40–42	28
Kröppelstr. 1	9
Mauernstr. 3–9, 27–32	121
Reichsstr. 8, 15, 16, 17, 20	38
Schlegelstr. 5	8
Schöppenstedter Str. 25–29	25
Theaterwall 4, 15–16	29
Wilhelm-Raabe-Str. 13–16	32

Wahlbezirk 2

Anzahl WE 1378

Bassestr. 1–9, 11–20	78
Bienroder Weg 29, 30, 32, 35, 39, 40, 45	13
Böcklinstr. 15	10
Forststr. 67–71	37
Gmeinerstr. 1–6, 8, 10–12, 17–19	52
Helgolandstr. 51, 60–71	54
Karlstr. 48–51	37
Kieler Str. 1–38	75
Lampadiusring 9, 10, 12, 13, 20–28	183
Lübeckstr. 1–6, 9–28, 30, 31, 33, 34, 38–51	69
Mergesstr. 7–17	35
Montgolfierstr. 9	21
Riekestr. 5–19	29
Siegfriedstr. 110–131	165
Siegmundstr. 9–14	49
Simonstr. 1–15	62
Stegmannstr. 1–39	67
Syltweg 20	6
Theisenstr. 1–15, 20–47, 49–52	88
Waggumer Weg 11–14	26
Walkürenring 16–23, 32–42	134
Wilhelmshavener Str. 1–28, 30–43	88

Wahlbezirk 3

Anzahl WE 352

Arminiusstr. 59	9
Artusstr. 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, 27, 28, 30, 33, 37, 39, 45, 53, 55, 56, 57	19
Burgundenplatz 3–4	16
Celler Str. 66	2
Cheruskerstr. 2, 3, 12, 13, 51, 52, 53, 58, 59	18
Dietrichstr. 1A–1B, 3, 5, 11, 12, 18, 22, 23, 28, 30, 33	30
Gudrunstr. 25, 26, 30, 37, 39, 40, 42, 45	12
Hamburger Str. 31–33	20
Hermannstr. 1–3	45
Hildebrandstr. 1–9, 49, 50, 52, 54, 56	55
Karl-Schmidt-Str. 1–20	117
Parzivalstr. 1, 4, 5, 6, 8, 9	6
Rolandstr. 5 + 11	2
Waltherstr. 3	1

Wahlbezirk 4

Anzahl WE 2098

Alerdsweg 1–7, 25 und 33	80
Altstadtring 40–52	113
Arndtstr. 36–38	24
Broitzemer Str. 5–8, 231–235, 245–254	170
Bruderstieg 1–4, 19–28	98
Bugenhagenstr. 22–24	28
Bürgerstr. 4–7, 9–13	99
Görgesstr. 6–11	36
Goslarsche Str. 39, 77–80	34
Honrothstr. 1–13, 17, 21	90
Hugo-Luther-Str. 19	2
Jahnstr. 1–28	231
Kalandstr. 5–14	83
Kreuzstr. 51–51A, 63–63B	34
Madamenweg 110–110A	16
Maibaumstr. 3–10, 12–19	96
Maienstr. 20–23	24
Marenholtzstr. 1–6, 8, 9, 11–15, 24, 25	92
Melanchthonstr. 10, 11, 14, 15	36
Sackring 2–7, 44–59	122
Schüßlerstr. 1–9	62
Sophienstr. 18–20, 26, 27, 27A, 27B	56
Tuckermannstr. 6–27, 29–36	244
Virchowstr. 1–10, 13–15, 29–42	228

Wahlbezirk 5

Anzahl WE 908

Alsterplatz 4–6	42
Am Lehmanager 11–13	63
Donaustr. 27–29, 38–40	86
Emsstr. 1, 3, 5, 7, 9, 9A	90
Esteweg 1, 3, 5	32
Illerstr. 1–12	84
Isarstr. 16–17	24
Itzweg 11	4
Lechstr. 62–65	32
Mainweg 2, 4, 6	26
Moselstr. 7, 9, 11, 13 und 15	78
Muldeweg 3–3E	27
Nahestr. 8, 10, 12, 14	16
Pregelstr. 2	21
Recknitzstr. 1, 3, 5, 7, 9	87
Rheinring 38, 40, 42 und 44	27
Saalestr. 7, 9, 11 und 13	71
Siegstr. 32 + 34	12
Volmestr. 12	12
Wipperstr. 2, 4, 6, 8, 10 und 12	74

Wahlbezirk 6

Anzahl WE 1273

Alte Salzdahlumer Str. 203A–203B	12
Anklamstr. 1–13, 15 und 17	130
Charlottenhöhe 24–29	59
Erfurtplatz 1 + 3	30
Görlitzstr. 8, 10–16	117
Greifswaldstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	59
Helmstedter Str. 88–89	16
Jenastieg 3, 5, 7 und 24	119
Magdeburgstr. 1, 1A, 2, 2A, 3–18	236
Oppelnstr. 27–29, 31–39	134
Ratiborstr. 25–27, 30, 31	131
Reuterstr. 1–6, 9–18	121
Stralsundstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	109

IMPRESSUM

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Celler Straße 66–69
38114 Braunschweig
Telefon 0531 2413-0
www.baugenossenschaft.de
service@baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

BICEPS GmbH

