



G E S C H Ä F T S  
B E R I C H T 2 0  
2 2

G E M E I N S A M I N D I E Z U K U N F T B L I C K E N  
H E R A U S F O R D E R U N G E N M E I S T E R N

GESCHÄFTS-  
BERICHT  
2022

*Im Berichtsjahr wurden wir als hochattraktiver Arbeitgeber unserer Region ausgezeichnet. Dieser erneute Erfolg ist eine Teamleistung, für die wir allen Mitarbeiter:innen ganz herzlich danken.*



Zuversichtlich  
in die **Zukunft.**

“ Das große Ziel  
ist gesetzt. Bis zum Jahr 2045  
soll die BBG ein klimaneutrales  
Unternehmen werden. ”

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Pandemie war gerade dabei, ihre Schrecken zu verlieren, da sahen wir uns mit dem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine konfrontiert. Wir sind uneingeschränkt solidarisch mit der Ukraine.

Die geopolitischen Verwerfungen, die Inflation und Energiekrise in Europa machten das Leben auch bei uns wieder unwägbarer. Umso mehr freuen wir uns, Ihnen für das Jahr 2022 von unserer unveränderten genossenschaftlichen Solidität und Zukunftsgerichtetheit zu berichten. Wir haben gut gewirtschaftet. In Zeiten steigender Kosten und Mieten blieb das Wohnen bei der BBG weiterhin preiswert. Mit dem Abflauen der COVID-Pandemie konnten wir geplante Bauvorhaben im Bestand und Neubauprojekte wieder voranbringen.

Im letzten Jahr haben wir außerdem ein wichtiges langfristiges Ziel strategisch aufgesetzt. Wir haben begonnen, unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit Planungen zu unterlegen. Das große Ziel ist gesetzt. Bis zum Jahr 2045 soll die BBG ein klimaneutrales Unternehmen werden. Die dafür nötigen Anstrengungen sind erheblich und werden uns erkennbar fordern. Wir machen damit unsere Genossenschaft ein weiteres Mal in unserer Geschichte zukunftsfest.

Der Sprung in digitale Welt während der Corona-Pandemie erwies sich auch letztes Jahr als

wegweisend. Digitale Angebote sind heute in unserer Genossenschaft akzeptiert. Gleichzeitig konnten wir Ihnen, unseren Mitgliedern, endlich wieder Präsenzangebote machen. Darüber sind wir sehr froh.

Wir gehören zu den attraktivsten Arbeitgeber:innen in unserer Region. Diese Anerkennung freut uns insbesondere, weil wir uns wirklich aktiv für eine wertschätzende Arbeitskultur einsetzen. Allen Mitarbeiter:innen danken wir für ihren Anteil daran – und für den erneuten hohen Arbeitseinsatz.

“ **Beachtliche Erfolge waren unsere Rezertifizierung als ZUKUNFTGEBER und die Auszeichnung als „Top-Arbeitgeberin der Region 2022“.** “

Unser besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der BBG-Vertreter:innenversammlung für ihren Einsatz für unsere Genossenschaft. Zudem danken wir dem Betriebsrat für die von hohem gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit. Besonders freut

uns, dass wir mit allen Organen und Gremien wieder an einem Tisch sitzen können. Das war ein wirklicher Gewinn.

Das letzte Jahr hat erneut gezeigt, wir sind sehr gut in der Lage, Krisen und Herausforderungen im Sinne unserer Mitglieder und unserer Werte zu meistern. Das macht uns stark – und zuversichtlich für die Zukunft.

Lassen Sie uns die nächsten Jahre im besten Sinne gemeinsam gestalten.

Ihr  
Hans-Joachim Jäger

Ihre  
Karin Stemmer

Ihr  
Alexander Faul

18  
87

# GESCHÄFTSBERICHT

<b>Mehrwert Genossenschaft</b>	10
1. Solidarität	12
2. Klimaschutz	14
3. Mitglieder/Service	18
4. Tochtergesellschaften und Beteiligungen	24
5. Sparen	26
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022</b>	28
1. Grundlagen des Unternehmens	30
2. Wirtschaftsbericht	30
2.1 Rahmenbedingungen	30
2.2 Geschäftsverlauf	31
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	34
3. Risiko- und Chancenbericht	37
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	37
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	39
4. Prognosebericht	39
<b>Jahresabschluss</b>	42
1. Bilanz zum 31. Dezember 2022	44
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	46

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	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 uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	55
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022	56
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	58
Unsere Wahlbezirke	60

20

” Fairness und Weitblick gehören zu den zentralen Prinzipien unseres Handelns. “

22

# 2022

WIR HABEN UNSEREN STATUS ALS  
BRAUNSCHWEIGS ÄLTESTE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MIT  
DEM GRÖSSTEN WOHNUNGSBESTAND IM STADTGEBIET ERNEUT  
GEFESTIGT. 22.680 MITGLIEDER  
(STICHTAG 31.12.2022) VERTRAUEN  
AUF DIE KOMPETENZ UNSERER  
GENOSSENSCHAFT.

# DAS GESCHÄFTS- JAHR IN ZAHLEN

Pflegeplätze

## 234

Die Einrichtung in der Tuckermannstraße umfasst 145 Pflegeplätze, in der 2018 neueröffneten Einrichtung in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung.

## 6.540

ANZAHL  
WOHNUNGEN



Gesamtwohnfläche in m<sup>2</sup>

413.845,00

Mitarbeitende 

107

Mitarbeiter:innen arbeiteten zum Jahresende 2022 bei der BBG.

Mitglieder

22.680



Gewerbeeinheiten

100



Spareinlagen in EUR

116,2

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 116,2 Mio. EUR.



Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr liegt bei 6,11 EUR. Unsere genossenschaftliche Mietpolitik setzt auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen.

6,11

# MEHRWERT GENOSSEN- SCHAFT

*Zu den zentralen Prinzipien unseres Handelns gehören Sicherheit, Fairness und Weitblick. Das letzte Jahr hat wieder gezeigt, wie sehr wir in unserer Welt diese Werte brauchen.*

## ENERGIEPREISKRIESE

Die Auswirkungen des weltweiten Energieverbrauchs auf das Klima unseres Planeten werden immer deutlicher. Die aktuelle Energiepreiskrise hat gleichzeitig das Bewusstsein dafür geschärft, wie sehr wir bezahlbare Energie und eine verlässliche Energieversorgung benötigen. Wir brauchen auch zukünftig entsprechenden Weitblick, um eine nachhaltige und klimaschonende Energieversorgung zu gestalten. Wir nehmen diese Herausforderung aktiv an.

## KRIEG GEGEN DIE UKRAINE

Der furchtbare Krieg gegen die Ukraine brachte unzähligen Menschen Not und Vertreibung. Wir haben versucht, in dieser Situation zu helfen.

Denn zur Fairness gehört für uns auch die Bereitschaft, solidarisch zu handeln, wo andere unsere Empathie und Unterstützung brauchen.

# Gelebte Solidarität

Das Leid durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine hat uns im letzten Jahr eins erneut ins Bewusstsein gerufen: Wir brauchen ein menschliches Miteinander. Ob in Kriegen, Krisen oder nach Katastrophen – Solidarität ist mehr als ein Schlagwort. Stehen wir solidarisch zusammen, entfaltet sich Kraft. Die Fähigkeit, Not zu lindern, Missstände anzugehen und Gutes zu bewirken. Wir als BBG wollen in allen unseren Handlungsfeldern solidarisch handeln und gestalten.

## HILFSBEREIT FÜR UNSERE EUROPÄISCHEN NACHBARN

In der Nacht vom 24. Februar 2022 griff Russland die Ukraine an und löste damit eine Zeitenwende für Europa aus. Wir als BBG erklärten uns damals uneingeschränkt solidarisch mit der Ukraine – und mit allen Menschen, die von diesem Krieg betroffen sind. Die Frage war, wie wir als Genossenschaft in dieser Situation helfen können. Schnell kam die Idee auf, geflüchteten Familien bei der BBG unterzubringen. Wir haben die Machbarkeit dieser Idee intern geprüft und sind an die Stadt Braunschweig herangetreten. Diese erklärte sich bereit, die von uns bereitgestellten Wohnungen an geflüchtete Familien zu verteilen. Vorher mussten die meist leeren Wohnungen allerdings eingerichtet werden.





## 19 WOHNUNGEN FÜR GEFLÜCH- TETE FAMILIEN

Ein sicherer Ort zum Wohnen ist von unschätzbarem Wert, besonders in Zeiten von Krieg und Vertreibung. Wir konnten geflüchtete Menschen aus der Ukraine spontan 19 Wohnungen zur Verfügung stellen. BBG-Mitarbeiter:innen übernahmen Patenschaften, um diese auszustatten, ein Netzwerk privater Hilfe entstand. Bemerkenswert war auch das Spendenengagement lokaler Firmen, als sie von unserer Initiative erfuhren.

In den Monaten darauf konnten wir den Familien, die nicht in die Ukraine zurückgingen, langfristige Nutzungsverträge in der eigenen Wohnung anbieten. Bis heute unterstützt eine Gruppe von BBG-Frauen unsere neuen Nachbar:innen auf regelmäßigen Treffen.

# Aktiv für Energieeffizienz

*Hohe Energiepreise, eine gefährdete Versorgungssicherheit sowie explodierende Baukosten – als Folge des russischen Kriegs – betrafen auch die BBG im letzten Jahr. Wir haben das Mögliche getan, um die Folgen dieser Entwicklungen für unsere Mitglieder abzufedern. Gleichzeitig stellen wir uns der Aufgabe Klimaschutz.*

## KOSTEN STEUERN, VERBRÄUCHE SENKEN

Angesichts der unsicheren Lage auf den Energiemärkten haben wir das uns Mögliche getan, um Preissprünge bei der BBG abzufedern – und die Energieverbräuche akut zu senken.

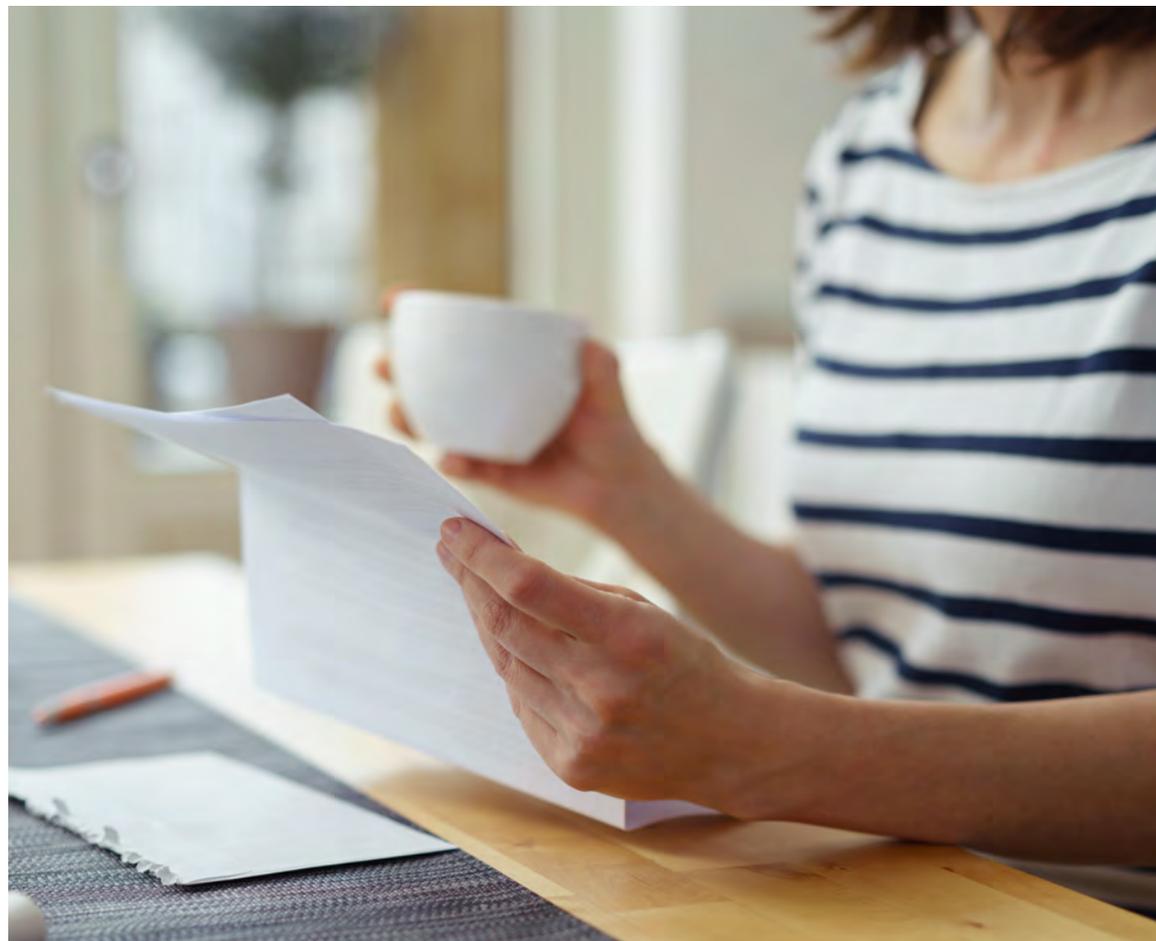
Mit unseren Partnern für den Heiz- und Anlagenbetrieb verabredeten wir Maßnahmen, um Energieverbräuche in den Wohnungen zentral zu drosseln, zum Beispiel durch einen längeren Nachtbetrieb der Heizungen. Auch in den Räumen der BBG wurden selbstverständlich die Temperaturen runtergeregelt und noch stärker darauf geachtet, Energie zu sparen.

Außerdem passten wir die Heizkostenvorauszahlungen frühzeitig an, um hohe Nachzahlungen im aktuellen Jahr zu vermeiden und die Sorgen vor einer geballten finanziellen Belastung zu nehmen.

## MITGLIEDER INFORMIEREN

Wer gut informiert ist, kann bewusst handeln. Wir wurden aktiv, um unsere Mitglieder dabei zu unterstützen, eigenständig Energie einzusparen. Im BBG-Journal und einer Broschüre informierten wir rund um richtiges Heizen und Lüften und gaben Tipps, wie sich im Haushalt mit einfachen Mitteln der Energieverbrauch senken lässt.

Außerdem klärten wir über die Dezember-Soforthilfe, das Wohngeld-Plus-Gesetz sowie die Möglichkeit einer kostenlosen Energieberatung bei der Stadt auf. Wir werden damit unserer sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht, die die Kostenbelastungen aufgrund der gestiegenen Energiepreise nicht leicht schultern können.



## ENERGIEBILANZ IM BESTAND

Die BBG leistet ihren Beitrag zum Klimaschutz. Wir investieren seit vielen Jahren in die energetische Modernisierung unserer Liegenschaften.

Für das Berichtsjahr 2022 weist unsere Genossenschaft eine Energiebilanz aus, die besser ist, als die rechtlichen Vorgaben verlangten. 20 Prozent unserer Gebäude liegen in den Energieeffizienzklassen A+ bis B, weitere 70 Prozent in den Klassen C bis E. Wir sind dabei, die übrigen Häuser energetisch zu sanieren.

Zusätzlich setzen wir – im Neubau – auf innovative Wärmepumpentechnologie und klimafreundliche Energiequellen wie Photovoltaik- und Solarkollektoranlagen. Das Beispiel der Arminius- und Hildebrandstraße zeigt, wie wir diesen innovativen Weg auch bei Sanierungen im Bestand gehen. Hierzu besuchte uns Frau Dr. Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw Verbands der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

## KLIMANEUTRAL UND BEZAHLBAR!

In den nächsten Jahren hat es für uns oberste Priorität, für alle Liegenschaften die gesetzlich geforderten Energieeinsparungen, CO<sub>2</sub>-Reduktionen umzusetzen – und den Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen zu schaffen. Die Aufgabe ist groß. Es geht darum, die BBG bis zum Jahr 2045 klimaneutral aufzustellen.

Für die geplanten Investitionen rechnen wir mit einem zusätzlichen Bedarf von rund 70 Millionen EUR – also einem Mehrbedarf von rund drei Millionen EUR pro Jahr gegenüber den vergangenen Investitionsplanungen. Diese erheblichen Mittel werden zu einem Großteil aus den Nutzungsgebühren kommen. Wir werden diese moderat und mit Augenmaß anpassen müssen. Anders können wir das gesetzte Ziel nicht erreichen. Wir versprechen, wie bisher, jede Erhöhung genau zu prüfen. Wir nehmen unsere soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern ernst.

Weitere Liquidität schöpfen wir aus der BBG-Spareinrichtung und indem wir mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen bauen. Mit dem hier skizzierten Umbau machen wir unsere Genossenschaft energetisch zukunftssicher.





# AKTIV FÜR UNSERE MITGLIEDER

*Unsere Genossenschaft möchte rundum gutes Wohnen bieten. Funktionierende Nachbarschaften und ein gutes Miteinander in den Quartieren gehören für uns dazu. Im letzten Jahr konnten wir – nach der Aufhebung vieler Corona-Regeln – endlich wieder Präsenzveranstaltungen anbieten und Nachbarschaftstreffen unterstützen. Sie sind der lebendige Kern unserer Mitgliederaktivitäten.*

## WOHNEN EIN LEBEN LANG

Um unsere Mitglieder in allen Lebensphasen zugewandt zu begleiten, haben wir an drei Standorten in Braunschweig die Möglichkeit zum Betreuten Wohnen geschaffen. Das Angebot verbindet selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden mit Unterstützung im Alltag.

Im Heidberger I-Punkt beispielsweise wohnen Senior:innen barrierefrei in 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. In dem Haus gibt es einen Concierge, der bei Fragen oder Sorgen den Tag über ansprechbar ist. Direkt vor der Tür finden sich Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen. Um die persönliche Betreuung und Besuche in der Wohnung kümmern sich Sozialarbeiter und Krankenschwestern der Caritas, mit der wir an diesem Standort eine Kooperation eingegangen sind.

## NOCH MEHR SERVICES

Seit über zwei Jahrzehnten bietet unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) eine Vielzahl von Dienstleistungen an.

Diese Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen zwei Bereiche: Die BBS betreut die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche für fast den gesamten BBG-Wohnungsbestand.

Darüber hinaus liegt die Medienversorgung unserer Liegenschaften in der Verantwortung der BBS. Das Angebot umfasst die Bereitstellung des Fernsehprogramms sowie ein Internet-Zusatzpaket auf der Basis einer Kooperation mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Zentral im Jahr 2022 war unverändert die Umstellung der Systeme für die digitale Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche. Das Projekt soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden.



## ZWEI NEUE BBG-SERVICE-BÜROS

Im Mai 2022 haben wir im Einkaufszentrum Heidelberg und im Westlichen Ringgebiet neue BBG-Büros eröffnet. Sie sind beide zentral gelegen und mit Küche, Sanitäranlagen und Internet ausgestattet. Sprechzeit ist – nach einer Probephase – einmal

die Woche. Unser Team vor Ort hilft gerne bei allen Fragen und Anliegen rund um die Wohnung, einer Reparatur bei Nutzungsverträgen. Die Büros sind ein weiterer Schritt, um die BBG gut erreichbar und nachhaltig kundenorientiert aufzustellen. So werden wir unserem genossenschaftlichen Auftrag für unsere Mitglieder gerecht.





## AUF GUTE NACHBARSCHAFT

In der Broitzemer Straße hat sich mit der Zeit eine enge Nachbarschaft entwickelt, die sich gegenseitig unterstützt. Jedes Jahr trifft sich die Gemeinschaft aus vier Häusern zu einem Sommerfest.

Beim Heidberger Nachbarschaftsbrunch kamen letztes Jahr 120 Menschen zusammen, um miteinander zu essen und zu plaudern. Für Unterhaltung sorgten ein Akkordeonspieler und ein Salonorchester.

Auf beiden Festen war zu erleben, wie wichtig persönliche Kontakte für ein gutes Zusammenleben sind. Zelte, Bänke und Tische für die Feste stellten wir zur Verfügung. So stärken wir aufs Schönste unsere Werte Gemeinschaft und Nachbarschaftssinn.

## BIOGÄRTNERN IN DER SCHUNTER- SIEDLUNG

Letztes Jahr entstand in der Stegmannstraße eine wunderbare Initiative. Nachbar:innen taten sich zusammen, um einen Bio-Garten anzulegen, zunächst ohne viel Erfahrung im Gärtnern. Sie entschieden sich für eine Methode, die darauf setzt, Beete anzulegen, ohne das Unkraut zu entfernen und den Boden umzugraben. Außerdem wurden ein Streifen mit Wildblumen für Bienen und ein Insektenhotel eingerichtet. Wir wünschen dem Projekt weiter viel Erfolg!

## FRÖHLICHE SOMMERABENDE

Endlich! Wir konnten wieder mit unseren Mitgliedern feiern. Das erste BBG-Sommerfest am 22. Juli war ein Wiedersehen nach fordernden Coronazeiten. 20 Braunschweiger Musikgruppen haben wir für die Gartenparty im Wolters Applaus Garten engagiert. An den Tischen und Stehtischen wurde gelauscht und angestoßen.

Auch die Preisverleihung für den 13. BBG-Balkonwettbewerb begingen wir in der Lokalität. Es kamen 220 Gäste, die sich und die am schönsten dekorierten Balkone feierten.

Auch in 2023 laden wir wieder zum BBG-Sommerabend in den Wolters Applaus Garten ein, um gemeinsam Spaß zu haben, zu tanzen und ins Gespräch zu kommen.



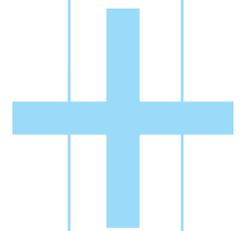


## DANKE FÜR IHRE GEDULD!

Unsere Liegenschaften in der Virchowstraße haben in den letzten Jahren eine wirkliche Verwandlung durchgemacht. Jedes der Häuser bekam eine unverwechselbare Fassade, Treppenhäuser und Freiflächen wurden saniert. Die Straße zählt aus unserer Sicht heute zu den wirklich schönen Straßen der Stadt. Als Dank für die Geduld angesichts der Bauarbeiten luden wir die Anwohner:innen im September 2022 zu einem Nachbarschaftsfest mit Livemusik, Grillwagen, Getränken und Spielen ein.



G R E I F S W A L D S T R A S S E



T U C K E R M A N N S T R A S S E

# Gutes Älterwerden ermöglichen

Nach sehr fordernden Jahren, die auch unseren Pflege- und Hilfskräften höchste Belastbarkeit und Bereitschaft abverlangten, konnten wir im letzten Jahr endlich wieder beginnen, an Normalität zu denken. Wir konnten den Alltag für die Menschen, die in unseren Residenzen leben, wieder offener gestalten. Ostern und den Sommer haben wir gemeinsam gefeiert. Besuche konnten die Bewohner:innen dank unseres Sicherheitskonzepts immer empfangen. Hier hoffen wir auf weitere Entspannung.

Die Aufgabe „Wohnen mit Pflege“ nimmt unsere Genossenschaft sehr ernst. Wir wollen älteren BBG-Mitgliedern, die nicht mehr in ihrer Wohnung leben können, Alternativen für Wohnen mit Pflege und Betreuung bieten. Dafür unterhält die BBG Senioren-Residenzen GmbH zwei eigene Pflegeheime in der Tuckermannstraße und Greifswaldstraße.

Die Einrichtungen erfüllen selbstverständlich alle aktuellen Standards an Pflege, Betreuung und begleitenden Dienstleistungen. Bei den aktuellen Prüfungen durch den medizinischen Dienst der Krankenkassen im Jahr 2022 schnitten unsere beiden Häuser entsprechend erneut sehr positiv ab. In allen Kriterien bekamen wir sehr gute Ergebnisse. Auch dies zeigt, wir tun, was möglich ist, um Qualität in unseren Häusern zu ermöglichen.

In den Residenzen arbeiteten letztes Jahr 180 examinierte Altenpfleger:innen, Pflegehelfer:innen Hauswirtschaftskräfte und Auszubildende. Ihnen gilt unser herzlicher Dank für den unermüdlichen Einsatz für gutes Älterwerden in der BBG.

# SPAREN BEI DER BBG

*Unsere Baugenossenschaft hat eine eigene Spareinrichtung, um Investitionen in den Immobilienbestand – unabhängig von der Lage an den Geldmärkten – gestalten zu können.*

## STARK DURCH SELBSTHILFE

Die Einlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um unseren Wohnungsbestand zu erhalten, aufzuwerten und neue Wohnungen für Mitglieder zu bauen. Das angelegte Kapital wird also in eigene Realwerte investiert. Unseren Mitgliedern bieten wir damit ein Höchstmaß an Regionalität und Solidität der Sparanlage.

Mit diesem Sparangebot knüpfen wir an einen Wert an, der ganz ursprünglich zu unserer Genossenschaft gehört. Es ist der Wert der Selbsthilfe im genossenschaftlichen Kreislauf – aus Sparen, Investieren und gutem Wohnen für die sparenden Mitglieder.

## VERLÄSSLICHE ZINSEN

In der Coronakrise konnten wir Baumaßnahmen nicht so umsetzen, wie geplant. Dies wirkte sich auf die Spareinrichtung aus, da wir nur so viele Einlagen annehmen, wie wir in den Kreislauf zurückgeben können. In dieser Zeit standen wir gleichwohl zu unseren Mitgliedern – durch verlässliche Zinskonditionen in Niedrigzinszeiten. Die Phase günstiger Zinssätze ist vorbei, das hat das Jahr 2022 gezeigt. Wir freuen uns, dieser Wende gerecht zu werden – und zugleich die uns anvertrauten Mittel wertschöpfend einzusetzen.

Seit Dezember 2022 nehmen wir Sparguthaben wieder ohne Einschränkung entgegen. Unsere Mitglieder nahmen das Angebot sehr gerne an. Wir danken für das erwiesene Vertrauen!

# 4.275 Sparende



## NACHHALTIG IN DIE ZUKUNFT!

Wer mit der BBG spart, investiert in die Nachhaltigkeit unserer Genossenschaft. Im letzten Jahr haben wir ein klares Ziel formuliert: Bis zum Jahr 2045 soll die BBG klimaneutral sein. Den Energieverbrauch unserer Liegenschaften wollen wir entsprechend senken.

Diese Aufgabe wird uns in den kommenden Jahren umfassend fordern. Wir tragen damit auch Sorge dafür, dass das Wohnen bei der BBG für Mitglieder auch zukünftig sehr gut und trotzdem bezahlbar bleibt.

Im Berichtszeitraum betragen die Spareinlagen 116,2 Millionen EUR. Aktuell nutzen rund 4.300 Sparende die Spareinrichtung und deren ausgewogene Zinskonditionen.



LAGE-  
BERICHT  
FÜR DAS  
GESCHÄFTS-  
JAHR  
2022



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 22.680 Mitglieder (Stichtag 31.12.2022) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.540 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 413.845 m<sup>2</sup>, 98 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 Nut-

zungsgebühren 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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die

andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine

Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.<sup>1</sup>

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen

pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Für das Land Niedersachsen ist bis 2040 mit einem Bevölkerungsrückgang von rund 4,3 % zu rechnen. Entgegen dieser Entwicklung wird aufgrund des Trends zur Singularisierung für das Stadtgebiet Braunschweig jedoch eine Zunahme der Zahl der Haushalte um bis zu 5,0 % prognostiziert. Bis 2025 wird der Bedarf an Neubauten noch stark ansteigen; bis 2040 wird die Nachfrage aber stetig nachlassen. Insgesamt wird für die Stadt Braunschweig eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und stabilen Haushaltszahlen vorausgesagt.<sup>2</sup> In Braunschweig<sup>3</sup> lag die Angebotsmiete in 2020 bei 9,00 EUR/m<sup>2</sup>, womit der Wohnungsmarkt in unserem Stadtgebiet im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin günstig ist.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.2.1 Jahresergebnis und Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2022 erzielte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.747 TEUR, der

um 703 TEUR über dem geplanten Wert liegt. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2022 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	<b>Plan 2022</b>	<b>Ist 2022</b>	<b>Ist 2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Sollmieten	33.575	33.774	33.483
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-1.023	-1.069	-989
Instandhaltungskosten	-11.046	-11.318	-10.659
Zinsaufwendungen	-2.937	-2.193	-2.946
Jahresüberschuss	<b>3.044</b>	<b>3.747</b>	<b>3.784</b>

<sup>1</sup> Vgl. GdW Informationen 167 / <sup>2</sup> Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Hrsg. NBank

<sup>3</sup> Vgl. Kommunalprofil 2021, Hrsg. NBank

Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Niedrigere Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus.

Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2021 um 291 TEUR. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich um 80 TEUR.

Die Grundnutzungsgebühren bei der BBG wurden im Berichtszeitraum nicht erhöht. Ausnahmen bildeten dabei vereinzelte Erhöhungen nach Modernisierungen und Wohnungswechseln. Im Dezember 2022 betrug sie durchschnittlich 6,11 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Neubau) nach 6,07 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2022 stabil. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 2,9 % unter dem Vorjahresniveau (3,5 %). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag im Dezember 2022 bei nur 0,57 %. Die Fluktuationsquote lag mit 8,5 % auf dem Vorjahresniveau. Die Sicherung und Stabilisierung der Vermietungssituation werden durch die Integration alternativer Wohnformen und Realisierung weiterer Wohngruppen unterstützt.

Die Instandhaltungskosten verteilten sich wie folgt:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Laufende Instandhaltung	5.823	5.197
Leistungen des Regiebetriebes	478	581
Großinstandhaltung	4.844	4.366
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	173	515
<b>Gesamt</b>	<b>11.318</b>	<b>10.659</b>

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

### 2.2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG setzt den kontinuierlichen Entwicklungsprozess durch eine ausgewogene Investitionsstrategie fort.

Die intensiven Anstrengungen haben stets die Qualität unserer Bestände im Fokus. Es wurden zahlreiche und umfangreiche Maßnahmen im Bereich der Großinstandhaltung durchgeführt. Auch in diesem Berichtsjahr lag das Augenmerk

auf der Überarbeitung der Anlagentechnik und der energetischen Ertüchtigung unser Gebäude.

Entsprechend der strategischen Ausrichtung steht die Bestandsentwicklung im Einklang mit einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in der Helmstedter Straße 88/89 sowie in der Reuterstraße 1, 2, 3, 4 tragen zur Verbesserung der Energieeffizienz unserer Bestandgebäude bei

und leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Durch die Fertigstellung der komplexen Modernisierung und Umgestaltung des ehemaligen Seniorenwohnheims in der Reuterstraße 5 wurden 20 moderne Wohnungen an die neuen Bewohner:innen übergeben.

Die Investitionen in die Neubauvorhaben im Lampadiusring 9, 10, 12, 13 und Montgolfierstraße 9 bringen die Errichtung von 89 öffentlich

geförderten und 21 frei finanzierten Wohnungen im innenstadtnahen Caspari-Viertel voran. Durch die konsequente Weiterentwicklung der Schuntersiedlung wurden das Gebäude in der Simonstraße 11 fertiggestellt und die 3 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben.

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	11.318	10.659
2. Für Neubau	9.792	3.100
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	3.694	6.353
Gesamt	24.804	20.112

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 34,09 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 38,49 EUR/m<sup>2</sup>) 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 116,2 Mio. EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,6 Mio. EUR reduziert, wobei die Nachfrage nach unseren Sparprodukten weiterhin ungebrochen hoch ist. Mit der leichten Reduzierung der Spareinlagen trugen wir der strategischen Ausrichtung unserer Wohnungsbaufinanzierung Rechnung.

### 2.2.4 Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Genossenschaft 22.680 Mitglieder. Die Zugänge betragen 787 Mitglieder, die Abgänge 616. Der Mitgliederbestand hat sich somit um 171 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug zum Jahresende 48.019. Die Zugänge betragen 1.520, die Abgänge 1.356. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug 26.123 TEUR und haben sich um 90,6 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht.

### 2.2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die

auch im Geschäftsjahr 2022 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 276,5 TEUR. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit war wie in den Vorjahren die Umsetzung der Neuausrichtung unserer Abrechnungssysteme für die Wärme- und Wasserkostenabrechnung.

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 2018 neueröffneten Einrichtung in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung. Unsere Pflegeheime werden im genossenschaftlichen Sinne nicht renditeorientiert geführt. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde erneut maßgeblich durch die extremen Rahmenbedingungen für Pflegeeinrichtungen in Zeiten von Covid-19 und die Auswirkungen des Ukrainekonflikts beeinflusst. Das Jahresergebnis der Gesellschaft betrug 117,1 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

107 Mitarbeiter:innen arbeiteten zum Jahresende 2022 bei der BBG. Davon 83 in der Verwaltung, 7 im Regiebetrieb, 12 Hausmeister und 5 Reinigungskräfte. Die Zahl der Auszubildenden betrug 7. 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 sehr positiv. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist ein Ergebnis in Höhe von 3.747,4 TEUR aus und liegt damit auf Vorjahresniveau. Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes.

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

Leistungsbereich	2022	2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	3.469,0	4.500,7	-1.031,7
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-123,0	-101,0	-22,0
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	173,9	159,5	14,4
Betriebsergebnis	3.519,9	4.559,2	-1.039,3
Finanzergebnis	303,8	98,5	205,3
Neutrales Ergebnis	-413,7	-917,8	504,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.410,0	3.739,9	-329,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	337,4	43,6	293,8
Jahresüberschuss	3.747,4	3.783,5	-36,1

Im Bereich unseres Kerngeschäftes der Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2022 ein Jahresergebnis in Höhe von 3.468,9 TEUR. Gestiegene Sollmieten infolge der Modernisierungstätigkeit und rückläufige Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus. Höhere Abschreibungen auf Sachanlagen und gestiegene Verwaltungskosten wirkten sich aufwandserhöhend aus.

Das Finanzergebnis stellte sich aufgrund der Gewinnabführung der BBG Senioren-Residenzen GmbH und niedrigeren Zinsaufwendungen um 205,3 TEUR höher dar als im Vorjahr.

Im neutralen Ergebnis wirken sich Rückstellungsaufösungen und geringere Aufwendungen für Pensionsverpflichtungen positiv aus. Geringere Erträge aus Anlageverkäufen, Abbruchkosten für Neubaumaßnahmen und außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten wirken sich negativ aus.

### 2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	27,5	0,1	68,6	0,0	-41,1
Sachanlagen	268.264,3	90,6	263.722,4	89,7	4.541,9
Finanzanlagen	919,9	0,3	1.094,1	0,4	-174,2
Flüssige Mittel	13.733,1	4,6	16.055,8	5,5	-2.322,7
übrige kurzfristige Aktiva	13.145,9	4,4	13.006,9	4,4	139,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>296.090,7</b>	<b>100,0</b>	<b>293.947,8</b>	<b>100,0</b>	<b>2.142,9</b>

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
Eigenkapital	67.208,7	22,7	64.112,5	21,8	3.096,2
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	186.347,1	62,9	186.654,8	63,5	-307,7
Pensionsrückstellungen	12.283,9	4,1	12.659,1	4,3	-375,2
sonstige Rückstellungen	482,5	0,2	487,4	0,2	-4,9
kurzfristige Fremdmittel	29.768,5	10,1	30.034,0	10,2	-265,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>296.090,7</b>	<b>100,0</b>	<b>293.947,8</b>	<b>100,0</b>	<b>2.142,9</b>

Die Bilanzsumme erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 2.143 TEUR. Wobei sich auf der Aktivseite das Sachanlagevermögen um 4.542 TEUR erhöhte und die kurzfristige Aktiva durch den gezielten Abbau der liquiden Mittel aus der Auflösung des Wertpapierbestandes im Jahr 2020 um 2.323 TEUR verminderte. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 3.096 TEUR durch die Zuführung zu den Ergebnissrücklagen und das Jahresergebnis 2022. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich um 3.905 TEUR, der Spareinlagenbestand reduzierte sich um 4.645 TEUR.

Das Anlagevermögen betrug 90,9 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug 22,7 % (Vorjahr: 21,8 %). 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 Sparer:innen 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 1,5 % gegenüber 1,8 % im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 21,4 % gegenüber 22,6 % im Vorjahr.

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	3.747,4	3.783,5
Cashflow nach DVFA/SG	12.347,6	12.394,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.725,1	13.929,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.888,7	-9.738,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.159,1	-12.452,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.322,7	-8.260,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	16.055,8	24.316,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	13.733,1	16.055,8

Die vorstehende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der laufende Cashflow nicht nur für die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividende von 2,8 %, sondern auch für die Investitionstätigkeit zur Verfügung stand.

### 2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgende Übersicht zeigt die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren im Vorjahresvergleich:

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN			
Indikator	in	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	22,7	21,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,11	6,07
Fluktuationsquote	%	8,5	8,5
Leerstandsquote zum Stichtag	%	2,9	3,5
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	25,70	24,12
Durchschnittlicher Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	34,09	38,49

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Der hohe Preisauftrieb wird die

verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.<sup>4</sup>

<sup>4</sup>Vgl. GdW Informationen 167

Für die BBG besteht eine zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in den Quartieren wird in Folge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben werden die Aufgaben, die aus dem „European Green Deal“ resultieren, bestimmend für die zukünftige Strategie der langfristigen Bauunterhaltung. Die Forderung nach einem klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen, die sie ohne entsprechende Zuschussförderung nicht leisten können.

Die BBG verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 20er-Jahre des letzten Jahrhunderts und der 1950er- bis 1970er-Jahre. Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zentrale Kernaufgabe der Bestandsentwicklung bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Dabei werden alle Maßnahmen auf der Grundlage von Quartiersbetrachtungen geplant. Sie orientieren sich nicht mehr nur an den jeweiligen Bewirtschaftungsobjekten. Künftig wird die energetische Qualität der Objekte und Quartiere ein erhebliches Kriterium bei der Maßnahmenplanung sein, um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die BBG auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen ist erfolgt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmens-eigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischwirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und

baurechtlichen Vorgaben, in Arbeit. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Als ein entscheidendes Hemmnis bei der Finanzierung öffentlich geförderter Wohnungsbaus erweisen sich die in den Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen festgelegten Höchstgrenzen für die Gestehungskosten von Neubauten, die bei der sehr dynamischen Entwicklung der Baukosten immer noch deutlich zu niedrig sind.

Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht, da schon seit Jahren bei Neuaufnahmen und Prolongationen von langfristigen Darlehen vollständige Darlehenstilgungen bis zum Ende der Zinsfestschreibung vereinbart wurden und das Instrument der Spareinrichtung der BBG vorhanden ist.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung verfügt die Braunschweiger Baugenossenschaft eG über ein Risikomanagementsystem, das den Anforderungen der MaRisk der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht entspricht. Die bei der BBG implementierte Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Risikosteuerungs- und Controlling-Prozesse, insbesondere bestehend aus dem Internen Kontrollsystem (IKS), dem Controlling- und Informationssystem, Regelungen zur Compliance und unserem elektronischen Organisationshandbuch, werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

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.

### 3.2 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. Kernpunkte der Strategie sind zum einen die Ausweitung des eigenen Bestands durch jährlich durchschnittlich 50 Wohnungen im Neubau bis 2025 und danach auf Sicht. Zum anderen führen wir im Bestand die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Fokus auf Klimaneutralität auf hohem Niveau fort. Die derzeit verfügbaren zu niedrigen Fördermittel und die 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 Nachbarschaftstreffs 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, steigender Zinsen, erhöhtem Investitionsbedarf für energetische Sanierung sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 2.004 TEUR gerechnet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wesentlichen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr:

	<b>Plan 2023</b>	<b>Ist 2022</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Sollmieten	34.386	33.774
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-834	-1.069
Instandhaltungskosten	-13.672	-11.318
Zinsaufwendungen	-2.156	-2.193
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.004</b>	<b>3.747</b>

Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in Höhe von 23,3 Mio. EUR geplant. In 2021 wurde mit dem zweiten Bauabschnitt im Caspari-Viertel begonnen. Hier werden 110 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 24,9 Mio. EUR entstehen, die mit 80 % überwiegend öffentlich gefördert sein werden. Die Fertigstellung wird in 2024 erfolgen.

Die Sollmieten erhöhen sich durch moderate Mietanpassungen an den Mietenspiegel und infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 612 TEUR gegenüber dem Jahr 2022.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind mit 13.672 TEUR um 2.354 TEUR höher geplant als der Istwert 2022.

Im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung sind die Spareinlagen mit einer Seitwärtsbewegung des Einlagenbestandes von 117,9 TEUR und leicht steigenden Zinsen geplant.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (z.B. Dekarbonisierung des Gebäudesektors) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Die Summe der Anforderungen, die damit verbundenen Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit und adäquaten Förderprogrammen erschweren die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus den Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den Auswirkungen des Angriffskrieges gegen die Ukraine ist in der Unternehmenspla-

nung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 umfängliche Instandhaltung. Unsere Ertragslage ermöglicht die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2032 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägiger Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele.

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

Braunschweig, 24.02.2023  
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Jäger                      Stemmer                      Faul



JAHRES-  
ABSCHLUSS  
FÜR DAS  
JAHR  
2022



# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		27.481,11	68.572,17
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.313.574,05		224.300.895,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.430.584,65		24.329.239,45
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	530.207,97		567.700,75
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.835.096,46		2.091.585,61
6. Anlagen im Bau	14.751.717,63		11.961.817,31
7. Bauvorbereitungskosten	110.843,56	268.264.289,11	178.942,43
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	667.779,85		841.965,75
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	919.909,04	1.000,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>269.211.679,26</b>	<b>264.885.113,33</b>
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	11.779.873,78		11.771.867,51
2. Andere Vorräte	61.003,88	11.840.877,66	62.467,53
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	126.245,06		100.675,04
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.628,17		204.060,21
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	514.077,47		206.206,78
4. Sonstige Vermögensgegenstände	387.848,65	1.232.799,35	584.985,58
III. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.733.121,59	16.055.778,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		EUR	EUR (Vorjahr)
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		72.231,72	76.690,08
<b>BILANZSUMME</b>		<b>296.090.709,58</b>	<b>293.947.844,55</b>

PASSIVA

<b>A. EIGENKAPITAL</b>	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	439.196,80		411.873,17
2. der verbleibenden Mitglieder	26.122.728,56		26.032.155,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 211.504,41 EUR (218.269,71 EUR)	53.900,00	26.615.825,36	97.350,00
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 374.738,60 EUR (378.354,72 EUR)	8.337.579,71		7.962.841,11
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.679.490,59 EUR (2.614.842,48 EUR)	28.107.620,10	37.220.199,81	25.428.129,51
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Jahresüberschuss	3.747.386,04		3.783.547,19
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	374.738,60	3.372.647,44	378.354,72
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>67.208.672,61</b>	<b>64.112.541,84</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	12.283.857,00		12.659.051,00
2. Steuerrückstellungen	12.838,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.883.438,28	14.180.133,28	2.003.960,94
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.046.737,04		50.873.421,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.387.747,65		25.655.575,77
3. Spareinlagen	116.180.676,69		120.825.756,64
4. Erhaltene Anzahlungen	13.291.341,02		13.023.849,99
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	762.235,03		718.995,75
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.652.307,33		1.819.972,01
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.096.978,00		1.138.095,56
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 174.427,59 EUR (157.065,60 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.787,87 EUR (12.349,79 EUR)	1.283.605,93	214.701.628,69	1.116.623,34
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Rechnungsabgrenzungsposten		275,00	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>296.090.709,58</b>	<b>293.947.844,55</b>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.048.180,14	44.369.954,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	351.941,17	311.550,95
	45.400.121,31	44.681.505,15
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	8.006,27	566.466,87
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	963.384,95	982.111,72
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	1.652.159,93	1.465.551,63
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.396.655,38	21.716.172,23
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	172.860,13	131.357,43
	22.569.515,51	21.847.529,66
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>25.454.156,95</b>	<b>25.848.105,71</b>
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	5.298.724,17	5.077.415,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 710.497,38 EUR (711.030,80 EUR)	1.673.441,16	1.664.177,94
	6.972.165,33	6.741.593,54
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	9.146.517,28	8.410.706,45
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	2.890.975,34	3.087.974,16
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	60.000,00	53.333,33
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG	393.576,13	286.927,49
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN	150,00	150,00
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 19.205,51 EUR (24.855,42 EUR)	24.976,32	25.718,43
13. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME	0,00	56.658,34
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 36.746,00 EUR (87.643,00 EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 371.001,00 EUR (904.672,00 EUR)	2.193.462,76	2.945.740,15
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	+337.405,02	+43.487,27
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>5.067.143,71</b>	<b>5.015.049,59</b>
16. SONSTIGE STEUERN	1.319.757,67	1.231.502,40
17. JAHRESÜBERSCHUSS	3.747.386,04	3.783.547,19
18. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN	374.738,60	378.354,72
19. BILANZGEWINN	3.372.647,44	3.405.192,47

(Vorjahr in Klammern)

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2022

## 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 31.12.2022 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021 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- und Verwaltungsleistungen sowie Regiebetriebsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 963,4 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 beschrieben:

- 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 bis 5,00 %
- Außenanlagen mit 10,00 % bzw. 6,67 %
- Garagen mit 5,00 %

Daneben wurden im Berichtsjahr 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 selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 EUR bis 1.000 EUR wurde bis einschließlich 2017 ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6 Abs. 2a EStG mit 20 % abgeschrieben wird.

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 Einstandspreisen, Jahresdurchschnittspreisen und Marktpreisen bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Für den Bauwarenbestand des Regiebetriebes wurde ein Festwert angesetzt.

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 1,87 % zum 01.01.2022 bzw. 1,78 % zum 31.12.2022 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 12.283,9 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 Unternehmen, mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus übernommenen Pensionsverpflichtungen gegenüber der Tochtergesellschaft wurden mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Zinssatz 1,78 % 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 27,5 TEUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

### 2. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	1.061.249,34	1.081,83	9.654,08	-,-	1.052.677,09
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	389.094.939,80	1.063.733,93	490.534,11	9.700.264,26	399.368.403,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.349.889,80	-,-	-,-	-,-	37.349.889,80
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	-,-	-,-	-,-	292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.218.689,88	21.040,68	-,-	-,-	1.239.730,56
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.060.486,61	181.280,79	241.720,36	-,-	6.000.047,04
6. Anlagen im Bau	14.039.896,30	12.389.980,13	2.078.078,99	-9.600.079,81	14.751.717,63
7. Bauvorbereitungskosten	178.942,43	32.085,58	-,-	-100.184,45	110.843,56
	448.235.109,61	13.688.121,11	2.810.333,46	-,-	459.112.897,26
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-	-,-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	841.965,75	-,-	174.185,90	-,-	667.779,85
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-	-,-	150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-	-,-	1.000,00
	1.094.094,94	-,-	174.185,90	-,-	919.909,04
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	450.390.453,89	13.689.202,94	2.994.173,44	-,-	461.085.483,39

Abschreibung						Buchwert	
01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Umbuchungen +/-	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
992.677,17	42.172,89	-,-	-,-	9.654,08	1.025.195,98	68.572,17	27.481,11
164.794.043,92	7.743.576,46	-,-	-,-	482.790,55	172.054.829,83	224.300.895,88	227.313.574,05
13.020.650,35	898.654,80	-,-	-,-	-,-	13.919.305,15	24.329.239,45	23.430.584,65
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	292.264,79	292.264,79
650.989,13	58.533,46	-,-	-,-	-,-	709.522,59	567.700,75	530.207,97
3.968.901,00	403.579,67	-,-	-,-	207.530,09	4.164.950,58	2.091.585,61	1.835.096,46
2.078.078,99	-,-	-,-	-,-	2.078.078,99	-,-	11.961.817,31	14.751.717,63
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	178.942,43	110.843,56
184.512.663,39	9.104.344,39	-,-	-,-	2.768.399,63	190.848.608,15	263.722.446,22	268.264.289,11
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	101.129,19	101.129,19
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	841.965,75	667.779,85
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	150.000,00	150.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.000,00	1.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.094.094,94	919.909,04
185.505.340,56	9.146.517,28	-,-	-,-	2.778.053,71	191.873.804,13	264.885.113,33	269.211.679,26

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 11.779,9 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 547,2 TEUR.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

5. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen vor allem im Berichtsjahr vorgesehene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, Verpflichtungen für Betriebs- und Heizkosten sowie 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.

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	56.046.737,04 (50.873.421,71)	4.128.756,77 (4.906.809,72)	14.566.260,40 (15.872.609,60)	37.351.719,87 (30.094.002,39)	56.046.737,04 (50.873.421,71)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.387.747,65 (25.655.575,77)	1.301.092,83 (1.267.882,62)	5.029.877,53 (5.100.594,33)	18.056.777,29 (19.287.098,82)	24.387.747,65 (25.655.575,77)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	13.291.341,02 (13.023.849,99)	13.291.341,02 (13.023.849,99)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	762.235,03 (718.995,75)	762.235,03 (718.995,75)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.652.307,33 (1.819.972,01)	1.396.866,55 (1.549.017,18)	255.440,78 (270.954,83)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.096.978,00 (1.138.095,56)	0,00 (26.336,56)	-,- (-,-)	1.096.978,00 1.111.759,00	-,- (-,-)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	1.283.605,93 (1.116.623,34)	1.283.605,93 (1.116.623,34)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>98.520.952,00</b>	<b>22.163.898,13</b>	<b>19.851.578,71</b>	<b>56.505.475,16</b>	<b>80.434.484,69</b>	<b>GPR</b>
(Vorjahreswert in Klammern)	(94.346.534,13)	(22.609.515,16)	(21.244.158,76)	(50.492.860,21)	(76.528.997,48)	(GPR)

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	107.228.247,89	112.375.018,02
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	8.952.428,80	8.450.738,62
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>116.180.676,69</b>	<b>120.825.756,64</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Erträge: 758,2 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, von Rückstellungen für Prozesskosten und Rückstellung von Beiträgen zur Berufsgenossenschaft, sowie von sonstigen Rückstellungen.

c) Haftsumme für 10 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 1.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo beträgt 13.280,3 TEUR.

3. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 521,9 TEUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

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

	<b>Beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	60
Technische Mitarbeiter:innen	12
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	23
<b>Gesamt</b>	<b>95</b>

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) durchschnittlich 7.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch den Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2022 übernommene Gewinn betrug 276.489,68 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.

b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch den Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2022 übernommene Gewinn betrug 117.086,45 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2022 betrug 357.460,85 EUR, das Eigenkapital 900.460,85 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2022 betrug 394,33 EUR, das Eigenkapital 33.533,49 EUR.

#### 5. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine ist in 2023 weiterhin mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf.

Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

#### 6. Ergebnisverwendung

Zum 31.12.2022 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.747.386,04 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 374.738,60 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Vertreter:innenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 3.372.647,44 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen  
2.646.402,78 EUR

Ausschüttung einer Dividende (2,8%)  
726.244,66 EUR

#### 7. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2022	22.509
Zugang 2022	787
Abgang 2022	616
Ende 2022	22.680
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	90.572,98 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	94.050 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	12.474.000 EUR

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  
Hans-Joachim Jäger  
Alexander Faul

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst | *Vorsitzender*,  
Sabine Klauke | *stellvertretende Vorsitzende*,  
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*,  
Jann Döpke, Boris Thessmer, Manfred Voigt,  
Manuela Marktscheffel,  
Dr. Jörg Fischer (bis 30.06.2022),  
Angelika Schunke, Jasmin Tippelt (ab 30.06.2022)

Braunschweig, den 24.02.2023

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stemmer            Jäger            Faul

## 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 03.03.2023

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer

---

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

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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, über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet.

Im Berichtsjahr fanden 12 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich im Berichtszeitraum zu einer konstituierenden Sitzung und 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand getroffen. Den Sitzungen waren Ortstermine in verschiedenen Beständen der BBG vor- oder nachgelagert, in denen abgeschlossene, laufende und

mögliche zukünftige Projekte besichtigt wurden.

In den Sitzungen stellte der Vorstand regelmäßig den jeweiligen Sachstand der laufenden Projekte dar und berichtete über die Baukostenentwicklungen. Weiterhin wurden Fördermöglichkeiten und Nachverdichtungspotentiale im Bestand der BBG besprochen.

Der Bauausschuss hat zudem den Beschluss des Aufsichtsrates über das Bau- und Modernisierungsprogramm 2023 durch ausführliche Beratungen der neuen Projekte mit dem Vorstand vorbereitet.

Der Prüfungsausschuss hat in 2022 insgesamt 3 Sitzungen abgehalten. Schwerpunktthemen waren eine Rückschau auf die Wirtschaftlichkeit ausgewählter Bauprojekte sowie die Innenrevisionsberichte zum Geschäftsjahr 2021.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss traf sich zu insgesamt 4 Sitzungen, davon 3 mit dem

Vorstand. Er befasste sich mit der neuen Hausordnung, dem Quartiersmanagement und dem Organisationhandbuch.

Der Personalausschuss hat in 6 Sitzungen die Optimierung der Zusammenarbeit mit dem Vorstand und dessen weitere Zusammensetzung als Schwerpunkt behandelt.

Der Aufsichtsrat in seiner Funktion als Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH hat insgesamt 5 Sitzungen abgehalten. Er befasste sich dabei mit den Auswirkungen der Pandemie auf unsere Einrichtungen und den Gegenmaßnahmen dazu sowie der wirtschaftlichen und qualitativen Entwicklung unserer Einrichtungen im Allgemeinen.

Aufsichtsrat und Vorstand trafen sich im Oktober 2022 zu einer Klausurtagung zur Aktualisierung der strategischen Ausrichtung der Braunschweiger Baugenossenschaft.

Im November 2022 konnte wieder eine Veranstaltung mit den Vertreterinnen und Vertretern der BBG abgehalten werden. Die Mitglieder der Versammlung wurden über die aktualisierte Unternehmensstrategie und die Konsequenzen aus der Energiekrise als Folge des russischen Angriffskrieges in der Ukraine und der notwendigen Maßnahmen zur Klimaneutralität informiert.

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

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2022 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 27. April 2023 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 2022 durchgeführt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2023 erläuterte der Prüfungsdirektor Viemann detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

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 27. April 2023

Braunschweiger Baugenossenschaft  
Für den Aufsichtsrat

gez. Horst Ernst  
Vorsitzender

# ORGANE DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT E G

(STAND : 31.12.2022)

## A. VORSTAND

Faul, Alexander   <i>Bauingenieur</i>	38124 Braunschweig
Jäger, Hans-Joachim   <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	38179 Groß Schwülper
Stemmer, Karin   <i>Dipl.-Soz.Päd. &amp; Immobilien Ökonomin (GdW)</i>	30177 Hannover

## B. AUFSICHTSRAT

Döpke, Jann   <i>Arbeiter</i>	38106 Braunschweig
Ernst, Horst   <i>Dipl.-Ing.</i>	38118 Braunschweig
Klauke, Sabine   <i>Dipl.-Ing. Architektin</i>	38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela   <i>Verwaltungsangestellte</i>	38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard   <i>Bankdirektor</i>	38124 Braunschweig
Schunke, Angelika   <i>Rechtsanwältin und Diplom-Sozialpädagogin</i>	38118 Braunschweig
Thessmer, Boris   <i>Verwaltungsangestellter</i>	38108 Braunschweig
Tippelt, Jasmin   <i>Bildungswissenschaftlerin (M.A.)</i>	38100 Braunschweig
Voigt, Manfred   <i>Dipl.-Verwaltungswirt (FH)</i>	38112 Braunschweig

In Personalunion auch Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH.

## C. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Bauausschuss:	Sabine Klauke, Manuela Marktscheffel, Angelika Schunke, Boris Thessmer, Manfred Voigt
Prüfungsausschuss:	Jann Döpke, Horst Ernst, Erhard Modrejewski, Boris Thessmer
Ausschuss für Personalangelegenheiten:	Horst Ernst, Manuela Marktscheffel, Erhard Modrejewski, Jasmin Tippelt, Manfred Voigt
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Jann Döpke, Sabine Klauke, Angelika Schunke, Jasmin Tippelt

## D. PROKURISTEN

Fulst, Holger   <i>Bilanzbuchhalter</i>	38229 Salzgitter
Gorschlüter, Michael   <i>Dipl.-Ing. Architekt AKNW</i>	38108 Braunschweig
Sievers, Dirk   <i>Betriebswirt (VWA)</i>	38226 Salzgitter

## 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 3

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

### 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 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 4

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

### BEZIRK 6

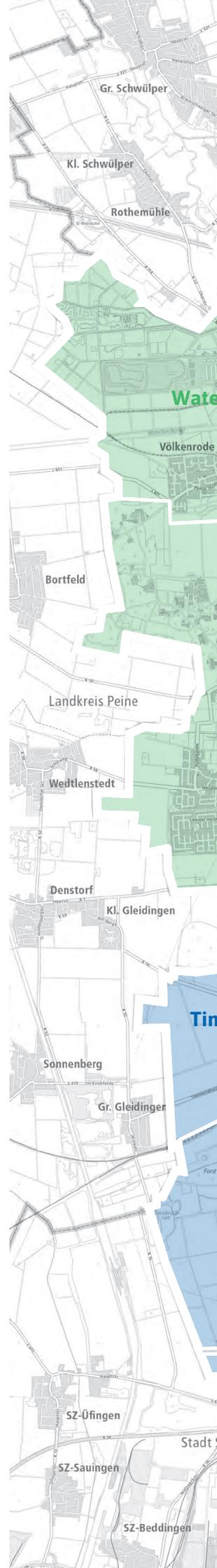
Langner, Astrid  
Schicke, Ulrich  
Förster, Patrizia  
Kaula, Ilona  
Bosse, Sigrid  
Bunke, Evelyn  
Degering, Ursula  
Bittner, Ingo  
Zink, Sabine  
Schmidt, Jürgen  
Müller, Alexander  
Querfurt, Klaus-Peter  
Furtner, Mario  
Kaus, Erich

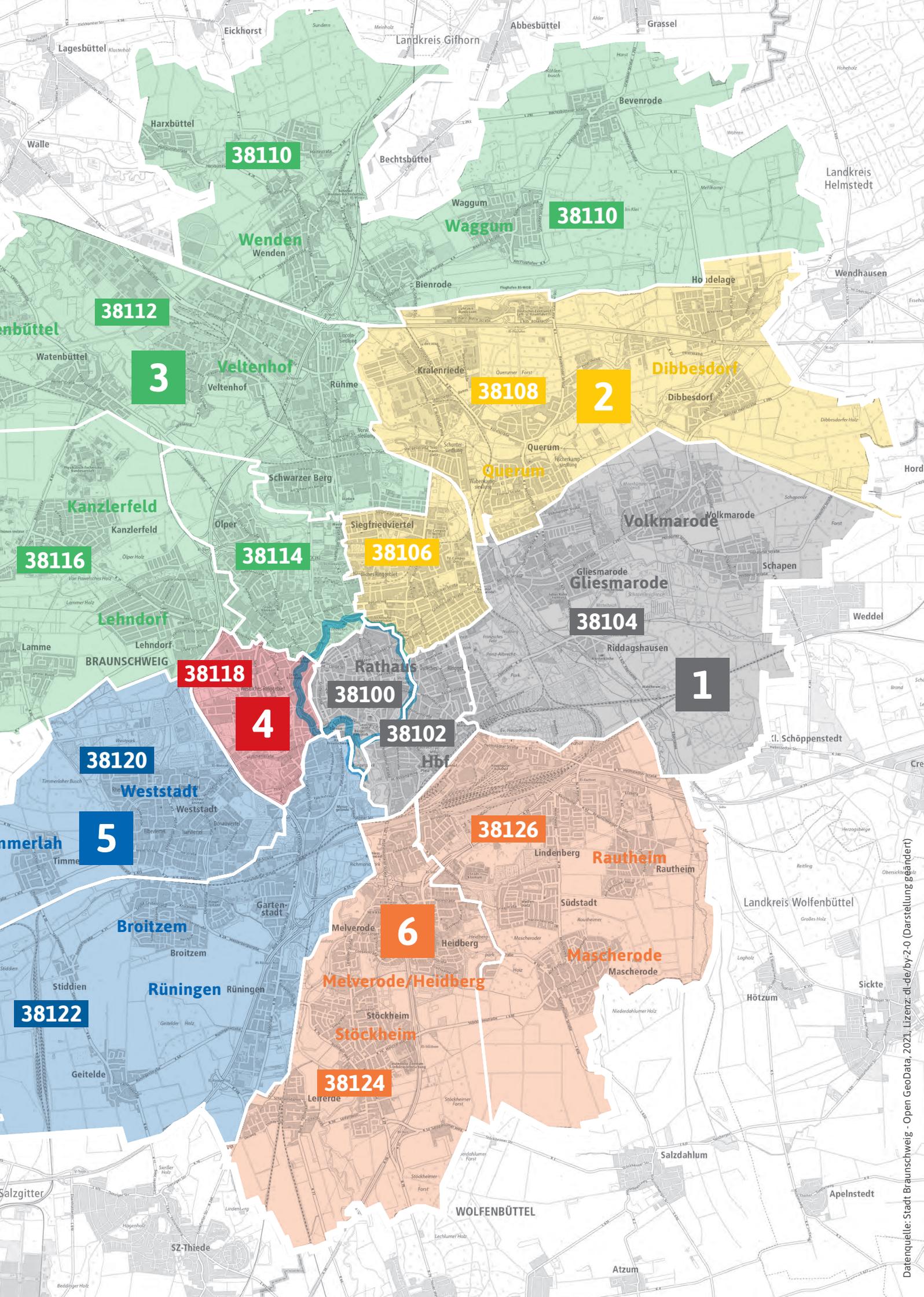
## BELEGSCHAFTSVERTRETUNG DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Vorsitzende des Betriebsrates:

Haverland, Marion  
38176 Wendeburg

# UNSERE WAHL- BEZIRKE





# HERZ- LICHEN DANK

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 2413-0

[www.baugenossenschaft.de](http://www.baugenossenschaft.de)

[service@baugenossenschaft.de](mailto:service@baugenossenschaft.de)

### **Konzept und Gestaltung**

Logoform GmbH

