



G E S C H Ä F T S  
B E R I C H T 2 0  
2 3

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

GESCHÄFTS-  
BERICHT  
2023



2023

Aktiv für  
Zusammenhalt

“ Die Aufgaben  
werden größer, wir gehen sie  
optimistisch an. ”

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

liest man die Nachrichten, machen die Entwicklungen in Deutschland und weltweit nachdenklich. Man braucht nur auf die Straße zu schauen, um zu sehen, auch für viele Menschen bei uns wird es nicht leichter. Die Lebenshaltung wird teurer, in den Städten explodieren teilweise die Mieten. Diesen Trend machen wir als Genossenschaft nicht mit.

Gleichzeitig wollen wir nicht verhehlen, dass Aufgaben auf uns zukommen, die wir nicht auf die leichte Schulter nehmen. Es wird herausfordernder, die Balance zwischen notwendigen Investitionen und unserem sozialen Auftrag zu halten. Langfristig werden wir grüne Energie brauchen, um den gewachsenen Wohnungsbestand wirklich energetisch nachhaltig zu machen – und sozial wirklich verträgliche Nutzungsgebühren zu sichern.

In diesem Jahr bringen wir das Neubauprojekt im Caspari-Viertel zum Abschluss. Entgegen dem Trend errichten wir hier Wohnungen – mit Nutzungsgebühren von 6,10 bis 7,50 EUR je Quadratmeter – für kleine und mittlere Portemonnaies. Dies war uns durch das Bauen mit öffentlicher Förderung möglich.

Unverändert investierten wir im vergangenen Jahr in den Bestand, um gewachsene Quartiere langfristig für unsere Mitglieder aufzuwerten und den Energieverbrauch in den Häusern zu reduzieren.

Ein weiterer Schwerpunkt war unser Quartiersmanagement als Antwort auf eine gesellschaftliche Situation, in der soziales Miteinander nicht selbstverständlich ist. Nachbarschaftstreffs

bieten Räume für Begegnung. Sie ergänzen unser aktives Engagement für nachbarschaftliches Miteinander und regen Austausch – in den Quartieren und bei Mitgliederveranstaltungen.

Für das abgelaufene Jahr legen wir grundsätzliche Zahlen vor. Die Ergebnisse sind getragen von dem hohen Engagement aller Menschen in unserer Genossenschaft. Dafür bedanken wir uns ausdrücklich! Wir freuen uns über die neuen Kolleginnen und Kollegen, die sich im letzten Jahr für die BBG entschieden haben. Den langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihre Bereitschaft, die neuen Teammitglieder gut aufzunehmen.

Danken möchten wir auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats, der BBG-VertreterInnenversammlung und des Betriebsrats. Besten Dank für eine wertschätzende, faire und in der Sache engagierte Zusammenarbeit. Sie bringt unsere Genossenschaft voran.

Mit Hans-Joachim Jäger ging ein hochverdienter Vorstand nach rund einem Vierteljahrhundert im Juli 2023 in den Ruhestand. Ihm danken wir für sein kluges Wirken. Es hat die BBG zu dem gemacht, was sie heute ist. Und ja, wir haben uns im Vorstand wieder verstärkt. Denn für die anstehenden Aufgaben wollen wir langfristig gut aufgestellt sein. Wir drei freuen uns darauf, in Ihrem Interesse, liebe Mitglieder, den weiteren Weg der BBG in die Zukunft umsichtig zu gestalten.

Lassen Sie uns optimistisch und solidarisch handeln – gemeinsam.  
Alles andere ist der Mühe nicht wert.

Ihre  
Karin Stemmer

Ihr  
Alexander Faul

Ihr  
Tim Schreiber

Seit  
Achtzehn  
hundert  
sieben  
und  
achtzig

# GESCHÄFTSBERICHT

<b>Mehrwert Genossenschaft</b>	10
1. Zuversicht und Zusammenhalt	12
2. Mitglieder/Service	22
3. BBG als Arbeitgeberin	26
4. Tochtergesellschaften und Beteiligungen	30
5. Sparen	32
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023</b>	34
1. Grundlagen des Unternehmens	36
2. Wirtschaftsbericht	36
2.1 Rahmenbedingungen	36
2.2 Geschäftsverlauf	38
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	41
3. Risiko- und Chancenbericht	44
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	44
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	46
4. Prognosebericht	46
<b>Jahresabschluss</b>	48
1. Bilanz zum 31. Dezember 2023	50
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	52

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023	53
A. Allgemeine Angaben	53
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	54
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	56
D. Sonstige Angaben	59
Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	61
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023	62
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	64
Unsere Wahlbezirke	66

20  
23

**“ Lassen Sie uns  
optimistisch und  
solidarisch handeln –  
gemeinsam.  
Alles andere ist der  
Mühe nicht wert. “**

# DAS GESCHÄFTS- JAHR IN ZAHLEN

## 2023

WIR HABEN UNSEREN STATUS ALS BRAUN-  
SCHWEIGS ÄLTESTE WOHNUNGSGENOS-  
SENSCHAFT MIT DEM GRÖSSTEN WOHN-  
UNGSBESTAND IM STADTGEBIET ERNEUT  
GEFESTIGT. **22.788** MITGLIEDER (STICHTAG  
31.12.2023) VERTRAUEN AUF DIE KOMPE-  
TENZ UNSERER GENOSSENSCHAFT.

Gesamtwohnfläche in m<sup>2</sup>



# 417.251,46



Spareinlagen in Mio. EUR

118,8

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 118,8 Mio. EUR.

6.590

A N Z A H L

W O H N U N G E N

Mitglieder

22.788

Pflegeplätze

234



Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr liegt bei 6,30 EUR/qm (nur Wohnraum). Unsere genossenschaftliche Mietenpolitik setzt auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen.

6,30

Mitarbeitende

110

Mitarbeiter:innen arbeiteten zum Jahresende 2023 bei der BBG.



Gewerbeeinheiten

98

# MEHRWERT GENOSSEN- SCHAFT

*Die BBG steht für gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder; dafür setzen wir uns täglich ein. Das beginnt bei der zeitgemäßen Modernisierung traditioneller Quartiere. Dazu gehört soziale Verantwortung, die wir übernehmen. Und ein gutes Miteinander, für das es Strukturen und Orte braucht.*

*In diesem Spannungsfeld aus technischen Aufgaben und Engagement für Menschen leben wir heute unsere genossenschaftliche Identität.*

## AKTIV FÜR UNSERE MITGLIEDER

Als Genossenschaft wollen wir unseren Mitgliedern Nutzen bringen. 2023 haben wir einiges getan, um das Wohnumfeld zu gestalten und den Austausch und lebendige Nachbarschaften zu fördern – auch durch ein engagiertes Mitgliederprogramm.

# Grüne Oase und Begegnungsraum



In der Jahnstraße gibt es jetzt einen Naturspielplatz. Die Idee dazu hatte eine Mieterin, die mit ihrer kleinen Tochter dort lebt. Mit einer Flugblattaktion warb sie dafür, eine verwilderte Fläche hinter den Häusern in einen Spielplatz umzuwidmen.

Uns war die Idee willkommen – nun ist der Platz fertig. Anfang Juli wurde das Jahnwäldchen offiziell eingeweiht, mit Gegrilltem und kleinen Überraschungen für die Kinder. Vier Hochbeete sind bereits in Betrieb. Das Wäldchen soll auch durch Nachbarschaftsaktivitäten weiterentwickelt werden.







# Günstiger Heizen

Im Neubau Gmeinerstraße 6 beziehen die Mitglieder umweltfreundlichen Mieterstrom. Seit dem vergangenen Frühjahr wird dort auf dem Hausdach Solarstrom produziert. Der Vorteil: Mieterstrom muss um mindestens zehn Prozent günstiger sein als der lokale Grundversorgertarif. Das garantiert das Mieterstromgesetz.

Brauchen die Bewohner:innen mehr Strom, als die Solaranlage hergibt, wird aus dem öffentlichen Netz zusätzlicher Ökostrom eingespeist. Dank digitaler Stromzähler sind die individuellen Verbrauchsdaten tagesaktuell abrufbar. Derzeit planen wir weitere Solaranlagen im Syltweg 20 sowie in der Gmeinerstraße 4 und 5.



# Die Ziege Brownie



Der Abenteuerspielplatz Melderode gibt Kindern die Möglichkeit, sich bei vielen Aktivitäten auszuprobieren. Ob beim Backen im Lehmofen, beim Abenteuerspiel oder beim Bauen einer Hütte, es ist für alle etwas dabei.

Die Sechs- bis Zwölfjährigen versorgen auch Tiere auf dem Areal. Neben Meerschweinchen und Hühnern haben hier auch einige Ziegen ein Zuhause gefunden. Für die Ziege Brownie übernahm die BBG 2019 die Patenschaft. Sie ist besonders beliebt, weil sie so friedlich ist und man mit ihr kuscheln kann. Für den freundlichen Paarhufer übernehmen wir die Kosten für Futter, Stroh und Medizin.





# Vorhang auf für Kultur!

Im Oktober luden wir mit Peter Matuschak ins Staatstheater ein. Die Besichtigung des Hauses führte direkt hinter die Kulissen und auf die Bühne. Dabei gab es viel Spannendes über die Geschichte des Hauses zu erfahren.

Das Theater wurde schon im Jahr 1587 gegründet und verfügt heute über einen Fundus von 50.000 Herren- und 30.000 Damenkostümen. Aktuell arbeiten dort 500 Menschen, darunter 47 festangestellte Schauspieler:innen und 85 Musiker:innen des Staatsorchesters. Ein tolles Event bei dem wir exklusiv 20 Plätze verlost haben.





# Sommer- laune und heiteres Miteinander

Die BBG-Sommerabende waren wieder Höhepunkte des Jahres. Viele Mitglieder nahmen das Angebot wahr und kamen zu den BBG-Sommerabenden in den Wolters Applaus Garten. Gemütliche Atmosphäre, Live-Musik im Grünen, Tanz unter Lichterketten – mehr braucht es nicht, um in Gemeinschaft zu feiern.

Bei den BBG-Sommerkonzerten am Dowesee konnte das Publikum ausgelassen tanzen oder andächtig der Musik lauschen – bei Folkrock, Polka und Weltmusik. Viele verbanden den Konzertbesuch mit einem Spaziergang im Park.

Im Mai startete der BBG-Balkonwettbewerb. Er ist für uns ein Herzensprojekt, auch weil manche Teilnehmer:innen schon seit mehreren Jahren dabei sind. Das große Finale begingen wir im Schulgarten am Dowesee.

Auch in der Schuntersiedlung ging es heiter zu – mit Musik, Aktionen für Kinder und einem kleinen Flohmarkt. Das Fest stand unter dem Motto: Begegnungen mit Menschen, die das Leben lebenswert machen.





# AKTIV FÜR GUTES WOHNEN!

*In allen Wohnungen der BBG soll es sich gut leben lassen – das ist unser oberstes Ziel. Dafür investieren wir in bezahlbaren Neubau – und vor allem auch in den Bestand, um durch Maßnahmen zur Energieeffizienz, Erneuerung von Elektrik, Bädern, Treppenhäusern oder Balkonen zeitgemäße Standards in gewachsener Bausubstanz zu bieten.*



## CASPARI-VIERTEL – VON DER BAUSTELLE ZUM GEFRAGTEN STADTQUARTIER

Im zentral gelegenen Caspari-Viertel schließen wir in 2024 ein ambitioniertes und großes Neubauprojekt ab. Das Quartier bietet viel Grün und eine gute Nahversorgung. Es sind insgesamt 204 moderne und attraktive Neubauwohnungen entstanden.

Neubaugebiete gelten gemeinhin als teuer. Wir sind einen anderen Weg gegangen und haben insgesamt 108 Wohnungen mit öffentlicher Förderung gebaut. Das erlaubt uns, Nutzungsgebühren anzubieten, die für unsere Mitglieder bezahlbar sind. Die Fördermittel kamen vom Land Niedersachsen und von der Stadt Braunschweig.

Die Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und sind für Jung und Reif, für alleinstehende Menschen und Familien geeignet. So kann im Viertel eine bunte Mischung von Nachbarschaften entstehen.

Die Ausrüstung mit Photovoltaikanlagen, begrünten Dächern und effizienten Gebäudehüllen sorgt für einen wirksamen Beitrag zu mehr Klimaschutz und senkt dauerhaft die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Umweltfreundliche Mobilität unterstützen wir mit Elektroladestationen und ausreichend Fahrradstellplätzen mit Ausleihstationen für Fahrrad-Trolleyboys.

Die Fakten sprechen für sich:

- 204 barrierearme Neubauwohnungen mit Balkon
- 108 BBG-Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein zahlen eine Nutzungsgebühr von 6,10 bis 7,50 EUR pro Quadratmeter.
- Das Investitionsvolumen: 55 Millionen EUR

## EIN PHÄNOMENALER BESICHTIGUNGSTAG

Im August 2023 kamen viele Interessierte ins Caspari-Viertel, um die ersten neuen Wohnungen im 2. Bauabschnitt persönlich zu besichtigen. Die Resonanz war großartig, die Vermietung begann sofort.

Ein Grund für die Begeisterung waren die Grundrisse. Wir haben uns während der Planung viel Zeit genommen,

um sie wirklich schön zu gestalten. Beauftragt waren Architektinnen eines Braunschweiger Büros. Die Wahl fiel auf sie, weil sie ein besonderes Augenmerk auf eine nutzerfreundliche Qualität legten. Sie ermöglichen beispielsweise auch alleinstehenden Senior:innen eine neue Perspektive, die sich verkleinern und im Neubau barrierearm wohnen möchten.



## SICHTBAR SEIN FÜR UNSERE MITGLIEDER

In den letzten Jahren, verstärkt durch die Coronazeit, haben wir gesehen, dass der persönliche Austausch durch nichts zu ersetzen ist. Für viele Mitglieder sind ein zuständiger Hausmeister oder ein nahe gelegenes Servicebüro eine wichtige Unterstützung.

Deshalb haben wir entschieden, die ersten beiden Servicebüros im Heidberg und im Süd-Westlichen Ringgebiet in 2022 zu eröffnen. Dabei haben wir viel über die Bedürfnisse unserer Mitglieder gelernt.

Im Sackringviertel soll nun der erste Nachbarschaftstreff der BBG entstehen. Betreut wird er von Pavel Simchanka, unserem Quartiersmanager. Das neue Büro ist eine Anlaufstelle für alle aus dem Viertel, die etwas selbst organisieren oder unternehmen wollen. Der Quartiersmanager ist für alle da, die dazu Fragen haben oder Unterstützung brauchen.

Der Nachbarschaftstreff bietet einen Raum für Aktivitäten und auch eine geräumige Küche steht zur Verfügung. Hier können sich Vereine, Hobby- und Freizeitgruppen treffen. Wir hoffen auf viele Projekte, die ein lebendiges Miteinander und eine gute Nachbarschaft stärken.

Wo Menschen zusammenkommen und sich selbst organisieren, entsteht Gutes. Das wollen wir mit der neuen Initiative fördern. Auch im Caspari-Viertel wird es einen Ort der Begegnung geben.



# AKTIV FÜR GUTES ARBEITEN

*Als Arbeitgeber möchten wir exzellente Arbeit mit exzellenten Arbeitsbedingungen verbinden. Dafür setzen wir auf Wertschätzung, Vielfalt und auf jede und jeden Einzelnen bei der BBG. Dieses WIR kann sich sehen lassen.*

## SICHTBAR UND TRANSPARENT – DIE BBG IST EIN ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Auf der Bewertungsplattform Kununu können sowohl Beschäftigte als auch Bewerber:innen ihren potenziell zukünftigen, aktuellen oder vergangenen Arbeitgeber beurteilen. Bewertet werden können zum Beispiel die Arbeitsatmosphäre, der Kolleg:innen-zusammenhalt, das Gehalt oder die Erfahrungen im Bewerbungsprozess. Unsere BBG wurde 2023 mit dem Kununu Top Company Award ausgezeichnet. Der aktuelle Kununu-Score von 4,2 von 5 Sternen und eine

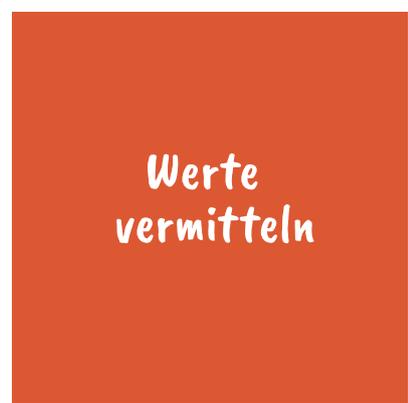
100%ige Weiterempfehlungsrate als Arbeitgeber spiegeln die positive Wahrnehmung unserer Arbeitgebermarke wider.

Zudem wurden wir im letzten Jahr erfolgreich als ZUKUNFTGEBER rezertifiziert. Diese Auszeichnung erhalten Unternehmen der Region Braunschweig-Wolfsburg, die das Zertifizierungsverfahren des Arbeitgeberverbandes Braunschweig positiv durchlaufen. Wir erhielten in acht von neun Kategorien Bestnoten, zum Beispiel für Familienfreundlichkeit, Vergütung, Freiräume, Mobilität und Innovation. Damit gehören wir zu den attraktivsten Arbeitgebern der Region.



## ZUKUNFTSTAG – TAG DER OFFENEN TÜREN

Im vergangenen Jahr gab es einen schönen Höhepunkt, der bei uns schon Tradition hat: den jährlichen Zukunftstag. Die Veranstaltung lebt davon, dass junge Menschen zu uns ins Unternehmen kommen und kennenlernen, wie es ist, bei unserer Genossenschaft zu arbeiten. Als tiefverwurzeltes Braunschweiger Unternehmen freuen wir uns, zu diesem besonderen Tag einzuladen und auf den lebhaften Austausch mit interessierten Schülerinnen und Schülern.



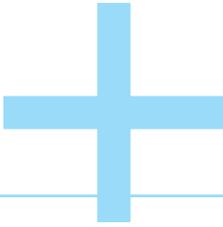


## AUCH INTERN SIND WIR IN BEWEGUNG



Verdiente Beschäftigte gehen in den Ruhestand, Eltern nehmen eine Auszeit. Letztes Jahr kamen über 20 neue Kolleginnen und Kollegen, um wichtige Posten neu zu besetzen und Neues voranzubringen, zum Beispiel in den Feldern Quartiersmanagement, Versorgungstechnik, IT und Personalgewinnung & Personalmarketing.





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



# Aktiv für gutes Älterwerden

Unser Anspruch ist es, Mitgliedern über alle Lebensphasen hinweg gutes Wohnen zu bieten. Auch für ältere Mitglieder, die nicht mehr in der eigenen Wohnung leben können, halten wir entsprechend Angebote bereit.

Unsere Genossenschaft unterhält zwei Senioren-Residenzen – in der Tuckermannstraße und Greifswaldstraße. Beide Häuser erfreuen sich sehr guter Nachfrage. Selbstverständlich erfüllen wir dort alle aktuellen Standards in Pflege, Betreuung und Service. Die Prüfungen des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen 2023 bestätigten erneut die sehr gute Qualität in unseren Häusern.

Eine erfreuliche Entwicklung ergab sich im letzten Jahr. Es entschieden sich sechs neue Auszubildende für die Arbeit als Pflegekraft in unseren Häusern, drei davon haben wir intern rekrutiert. Auch über Facebook und Instagram, wo wir mit jungen Menschen in Kontakt kommen, haben wir erfolgreich geworben. Die letzten Jahre haben unseren Pflege- und Betreuungskräften viel abverlangt. Auch deshalb freuen wir uns über die professionelle Verstärkung unserer Teams.

Anspruchsvoller geworden ist die Gestaltung des Kostenmanagements angesichts steigender Preise für Energie und Nahrungsmittel. Wir haben hier Gutes hinbekommen und die bewährte Qualität im Ergebnis erhalten.

Wir nehmen die Aufgabe „Wohnen mit Pflege oder Betreuung“ sehr ernst. Unseren genossenschaftlichen Anspruch, solidarisch und gemeinschaftlich zu handeln, setzen wir in beiden Pflegeheimen durch ein engagiertes Veranstaltungsmanagement um. Wir feiern zusammen, laden zu Veranstaltungen ein und leben nach den Coronajahren wieder aktiv entspannte Nähe und Freude miteinander.

In den Residenzen arbeiteten im Berichtsjahr 182 examinierte Altenpfleger:innen, Pflegehelfer:innen, Hauswirtschaftskräfte und Auszubildende. Vielen Dank für die hohe Leistungsbereitschaft und den unermüdlichen Einsatz!

# SPAREN BEI DER BBG

*Unsere Baugenossenschaft unterhält eine eigene Spareinrichtung, in die die Mitglieder einzahlen können. Die Einlagen ermöglichen uns, unabhängig vom Geldmarkt in den Wohnungsbestand zu investieren – und die Zukunft zu gestalten.*

## GENOSSEN- SCHAFTLICHE STÄRKE

Mit unserem Sparangebot knüpfen wir an einen Wert an, der ganz ursprünglich zu unserer Genossenschaft gehört. Es ist der Wert der Selbsthilfe, den wir im genossenschaftlichen Kreislauf von Sparen, Investieren und gutem Wohnen für die spendenden Mitglieder leben.

Wir verwenden die Einlagen unserer Mitglieder, um den Wohnungsbestand der BBG zu erhalten, zu modernisieren und neue Wohnungen für unsere Mitglieder zu bauen. Das angelegte Kapital wird somit in eigene Sachwerte investiert. Damit bieten wir unseren Mitgliedern ein Höchstmaß an Regionalität und Solidität der Sparanlage.

## SOLIDE IN UNRUHIGEM MARKT

Im vergangenen Jahr forderte uns die im Herbst massiv einsetzende Inflation in der Eurozone. Im Gegensatz zu manchen Geschäftsbanken haben wir nicht jeden Zinsschritt der Europäischen Zentralbank mitgemacht. Wir haben nicht mit Aktionsangeboten für kurzfristige Neukunden geworben, sondern an den gleichen fairen Sparkonditionen für alle Sparende festgehalten. Gleichzeitig konnten Guthaben ohne Einschränkungen wieder eingezahlt werden.

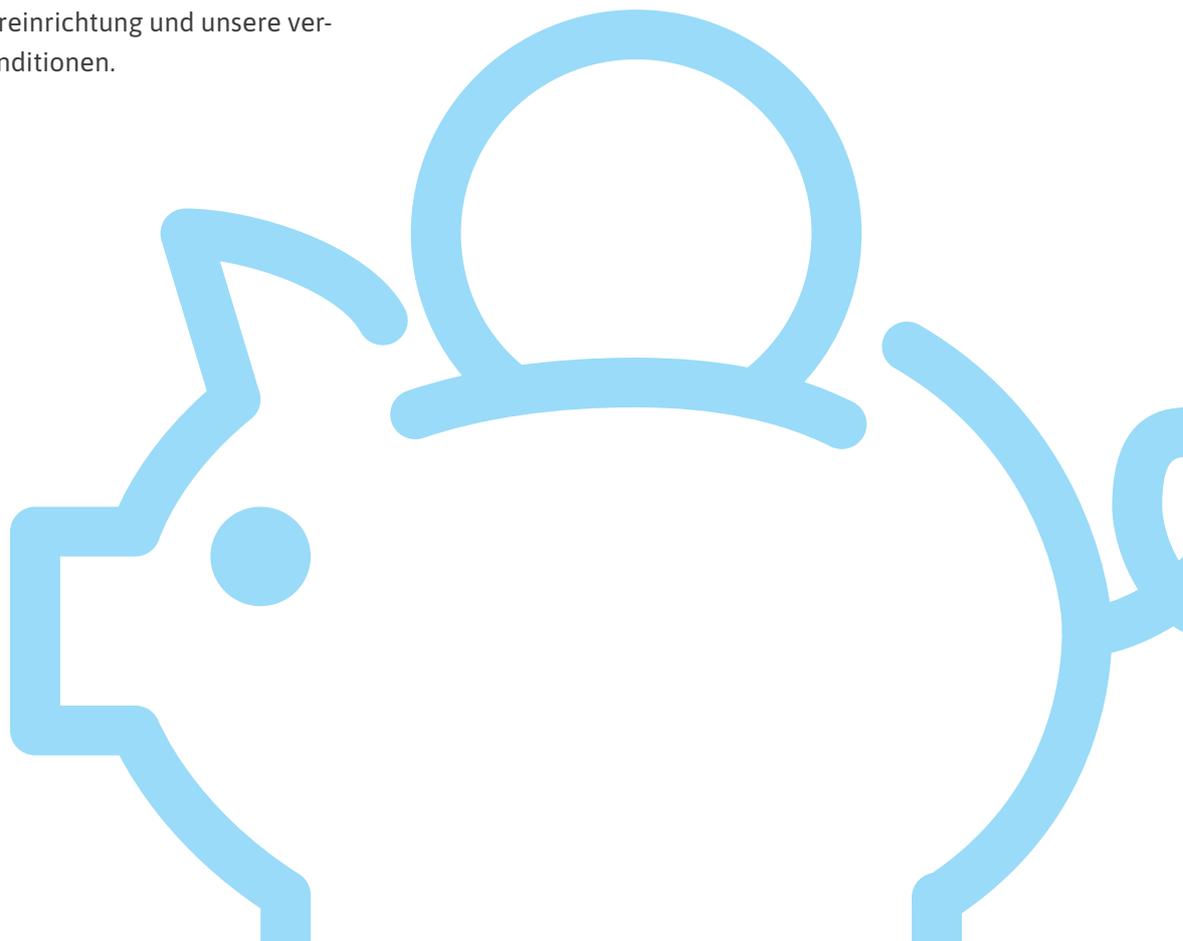
Nach der Nullzinsphase und der massiven Inflation gehen wir davon aus, dass in den nächsten Jahren Chancen bestehen, mit der Spareinrichtung wieder in ruhigeres Fahrwasser zu kommen. Wir bleiben in jedem Fall grundsolid! Für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns herzlich!

# 4.225 Sparende

GERÜSTET FÜR  
ZUKÜNFTIGE  
AUFGABEN!

Wer bei der BBG spart, investiert in die Zukunft unserer Genossenschaft. Unsere Mitglieder haben dieses Angebot im Berichtszeitraum rege angenommen. Die Spareinlagen stiegen auf 118,8 Millionen EUR. Aktuell nutzen rund 4.300 Sparende die Spareinrichtung und unsere verlässlichen Zinskonditionen.

## 118,8 Mio. EUR Spareinlagen



LAGE-  
BERICHT  
FÜR DAS  
GESCHÄFTS-  
JAHR  
2023



# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 22.788 Mitglieder (Stichtag 31.12.2023) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.590 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 417.251 m<sup>2</sup>, 96 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 wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas

erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.<sup>1</sup>

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte

<sup>1</sup> Vgl. vdw Prüfungsinfo 22. Januar 2024

Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt coronabedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal.

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Ein Grund dafür ist das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %. Auf der Investitionsseite lasten die hohen und zuletzt noch sehr deutlich gestiegenen Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, die hohen Energie- und Materialpreise und weiterhin knappe Kapazitäten.

2023 wurden 260.100 Wohnungen genehmigt (davor 354.200 – ein Minus von 26,6 %).<sup>2</sup> Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589. Im November 2023 wurden 20.200 Wohnungen genehmigt (-16,9 % gegenüber November 2022).

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau. Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) weiter deutlich verfehlt werden.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regionalen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen und damit verbundene hohe Umsetzungskosten belasten das Investitionsklima ebenso wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Die unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung verschärfen die Situation zusätzlich. Die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten erfordert dadurch Mieten, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen.

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 hierbei von einer starken Heterogenität geprägt, wobei die Region Braunschweig leichte Zuwächse bzw.

<sup>2</sup> Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 074 vom 29. Februar 2024

zumindest eine stabile Entwicklung verzeichnen wird.<sup>3</sup> Die damit einhergehende Zunahme der Haushalte wird auch weiterhin zu einer erhöh-

ten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum führen.<sup>4</sup>

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.2.1. Jahresergebnis und Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2023 erzielte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 4.488 TEUR, der um 2.484 TEUR über dem geplanten Wert liegt. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2023 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	<b>Plan 2023</b>	<b>Ist 2023</b>	<b>Ist 2022</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	34.386	34.630	33.774
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-834	-800	-1.069
Instandhaltungskosten	-13.672	-12.929	-11.318
Zinsaufwendungen	-2.156	-2.556	-2.193
Jahresüberschuss	<b>2.004</b>	<b>4.488</b>	<b>3.747</b>

Die vorgenannten Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Darüber hinaus wirkten sich höhere Erträge aus Anlageverkäufen, der Auflösung von Rückstellungen, höhere Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften und höhere Zinserträge positiv und gestiegene Personalkosten gewinnmindernd gegenüber unserer Planungsrechnung aus.

Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2022 um 856 TEUR. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten sind um 269 TEUR gesunken.

Die Genossenschaft erhöhte für Teile des Bestandes die Miete nach § 558 BGB ortsübliche Vergleichsmiete. Der Erhöhungsbetrag wurde jedoch bei 30 EUR gedeckelt, selbst wenn mietrechtlich ein höherer Betrag durchzusetzen

gewesen wäre. Die Grundnutzungsgebühr liegt zum Jahresabschluss bei durchschnittlich 6,30 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Neubau) nach 6,11 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2023 stabil. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 3,4 % über dem Vorjahresniveau (2,9 %). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag im Dezember 2023 bei nur 0,47 %. Die Fluktuationsquote lag mit 7,9 % unter dem Vorjahresniveau. Die Sicherung und Stabilisierung der Vermietungssituation wird durch die Integration alternativer Wohnformen und Realisierung weiterer Wohngruppen unterstützt.

Die Instandhaltungskosten verteilten sich wie folgt:

<sup>3</sup> NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2023, S. 62

<sup>4</sup> Stadt Braunschweig, Wohnraumversorgungskonzept, Abschnitt 4.3 i.V.m. 4.4

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Laufende Instandhaltung	7.403	5.823
Leistungen des Regiebetriebes	337	478
Großinstandhaltung	3.875	4.844
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	1.314	173
<b>Gesamt</b>	<b>12.929</b>	<b>11.318</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 unserer Gebäude.

Entsprechend der strategischen Ausrichtung steht die Bestandsentwicklung im Einklang mit einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Der Einbau neuer Fenster im Bereich der Schunterstedlung trägt neben der Kellerdecken- und

Dachbodendämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz unserer Bestandsgebäude bei.

Auch die erstmalige Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems in der Helmstedter Str. 88/89 leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemission.

Bei den Neubauvorhaben Lampadiusring 9 und 13 konnten bereits die ersten 36 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben werden. Die Gesamtbaumaßnahme wird im Sommer 2024 abgeschlossen. Dann werden alle 110 Wohnungen – davon 85 öffentlich gefördert – bezugsfertig sein.

Auch in der Schunterstedlung wurden die Gebäude Syltweg 20, Gmeinerstr. 4,5 und 6 mit insgesamt 20 Wohnungen fertiggestellt.

Erstmalig in der Geschichte der BBG können dabei die Nutzungsberechtigten den erzeugten Strom von der hauseigenen PV-Anlage nutzen.

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	12.929	11.318
2. Für Neubau	15.142	9.792
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	2.600	3.694
<b>Gesamt</b>	<b>30.671</b>	<b>24.804</b>

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 35,18 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 34,09 EUR/m<sup>2</sup>) aufgewendet. Die Finanzierung der Neubau- und Bestands-pflege-maßnahmen 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 Spendern 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 118,8 Mio. EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Mio. EUR erhöht, wobei die Nachfrage nach unseren Sparprodukten weiterhin ungebrochen hoch ist. Mit der leichten Erhöhung des Spareinlagenbestandes trugen wir der strategischen Ausrichtung unserer Wohnungsbaufinanzierung Rechnung.

### 2.2.4 Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Genossenschaft 22.788 Mitglieder. Die Zugänge betragen 732 Mitglieder, die Abgänge 624. Der Mitgliederbestand hat sich somit um 108 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug zum Jahresende 47.718. Die Zugänge betragen 1.266, die Abgänge 1.567. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 25.973 TEUR und haben sich um 149,2 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert.

### 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 2023 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 351,3 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 Einrichtung in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung. Unsere Pflegeheime werden im genossenschaftlichen Sinne nicht renditeorientiert geführt. Trotz der extremen Rahmenbedingungen durch die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts erzielte die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von 628,0 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

110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten zum Jahresende 2023 bei der BBG. Davon 87

in der Verwaltung, 5 im Regiebetrieb, 11 Hausmeister und 7 Reinigungskräfte. Die Zahl der Auszubildenden betrug 8. Sie haben zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Auf-

sichtsrates 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 4.488,2 TEUR aus und liegt damit deutlich über dem Vorjahresergebnis. Der Jahresüberschuss

ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes.

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

Leistungsbereich	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	2.617,8	3.469,0	-851,2
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-116,3	-123,0	6,7
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	132,7	173,8	-41,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.634,2</b>	<b>3.519,8</b>	<b>-885,6</b>
Finanzergebnis	1.294,6	303,8	990,8
Neutrales Ergebnis	585,9	-413,6	999,5
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>4.514,7</b>	<b>3.410,0</b>	<b>1.104,7</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26,5	337,4	-363,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.488,2</b>	<b>3.747,4</b>	<b>740,8</b>

Im Bereich unseres Kerngeschäftes der Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von 2.617,8 TEUR. Gestiegene Sollmieten infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, rückläufige Erlöschmälerungen auf Sollmieten und niedrigere Kosten für Geldbeschaffung sowie geringere Abschreibungen auf Sachanlagen wirkten sich positiv aus. Aufwandserhöhend wirkten sich hauptsächlich höhere Instandhaltungskosten, gestiegene Zinsaufwendungen und Verwaltungskosten aus.

Das Finanzergebnis stellte sich aufgrund der Gewinnabführung der BBG Senioren-Residenzen GmbH und gestiegener Zinserträge um 990,8 TEUR höher dar als im Vorjahr.

Im neutralen Ergebnis wirken sich höhere Erträge aus Anlageverkäufen und geringere Abbruchkosten für Neubaumaßnahmen positiv aus. Höhere Aufwendungen für Pensionsverpflichtungen wirken sich negativ aus.

### 2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,2	0,0	27,5	0,1	-20,3
Sachanlagen	277.962,2	90,6	268.264,3	90,6	9.697,9
Finanzanlagen	877,9	0,3	919,9	0,3	-42,0
Flüssige Mittel	12.345,0	4,0	13.733,1	4,6	-1.388,1
Übrige kurzfristige Aktiva	15.693,2	5,1	13.145,9	4,4	2.547,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>306.885,5</b>	<b>100,0</b>	<b>296.090,7</b>	<b>100,0</b>	<b>10.794,8</b>

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
Eigenkapital	70.987,2	23,1	67.208,7	22,7	3.778,5
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	189.720,5	61,8	186.347,1	62,9	3.373,4
Pensionsrückstellungen	11.973,5	3,9	12.283,9	4,1	-310,4
Sonstige Rückstellungen	394,7	0,1	482,5	0,2	-87,8
Kurzfristige Fremdmittel	33.809,6	11,1	29.768,5	10,1	4.041,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>306.885,5</b>	<b>100,0</b>	<b>296.090,7</b>	<b>100,0</b>	<b>10.794,8</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 10.795 TEUR. Wobei sich auf der Aktivseite das Sachanlagevermögen um 9.698 TEUR erhöhte. Die Flüssigen Mittel verminderten sich gezielt um 1.388 TEUR und die übrigen kurzfristigen Aktiva erhöhten sich durch gestiegene abrechenbare Betriebskosten und höhere Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften um 2.547 TEUR. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 3.779 TEUR durch die Zuführung zu den Ergebnisrücklagen und das Jahresergebnis 2023. Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie durch die Erhöhung

des Spareinlagenbestandes um 3.373 TEUR. Die Pensionsrückstellungen verminderten sich um 310 TEUR. Die kurzfristigen Fremdmittel erhöhten sich im Wesentlichen durch gestiegene Anzahlungen auf abrechenbare Betriebskosten, höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die als kurzfristig auszuweisenden Spareinlagen um 4.041 TEUR.

Das Anlagevermögen betrug 90,9 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug 23,1 % (Vorjahr: 22,7 %). 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 Spendern 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 wie auch im Vorjahr 1,5 %. Die Kapitaldienstquote lag bei 22,7 % gegenüber 21,4 % im Vorjahr.

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	4.488,2	3.747,4
Cashflow nach DVFA/SG	11.995,7	12.347,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.634,7	13.725,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.551,7	-12.888,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	528,9	-3.159,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.388,1	-2.322,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	13.733,1	16.055,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.345,0	13.733,1

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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	23,1	22,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,30	6,11
Fluktuationsquote	%	7,9	8,5
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,4	2,9
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	29,29	25,70
Durchschnittlicher Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	35,18	34,09

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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. Juni 2023 sowie den konkretisierenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der Fassung vom 16. August 2021.

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. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. 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 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> 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 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Preise für Wohnungsneubauten in Deutschland sind im letzten Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahresberichtszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 lag noch eine Preissteigerung von 6,4 % vor. Der seit drei Jahren anhaltende Preisauftrieb bei den Baupreisen näherte sich damit zum Jahresende der allgemeinen Inflation an. Obwohl es zu einer Abschwächung der Preisdynamik kam, liegen die Preise weiterhin auf einem hohen Niveau.<sup>5</sup> Bauprojekte und Investitionen in Bestandsmodernisierungen unterliegen bei der BBG einer fortlaufenden Kostenkontrolle und Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Der hohen Inflation wurde im Jahr 2023 durch eine sehr restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) begegnet. Eine Vielzahl von Leitzinserhöhungen führte dazu, dass der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft seit September auf 4,5 % verharrt.<sup>6</sup> Die Projektion der EZB erwartet für das Jahr 2024 eine Annäherung und für das Jahr 2025 ein Erreichen des Inflationsziels von 2,0 %.<sup>7</sup> Das aus diesen Gegebenheiten resultierende Zinsänderungsrisiko im Darlehensbereich besteht für die BBG nicht. Bereits seit Jahren wird bei der Neuaufnahme und Prolongation von langfristigen Darlehen eine vollständige Darlehenstilgung bis zum Ende der Zinsfestschreibung vereinbart. Die sich ändernde Zinsdynamik führte im Jahr 2023 zu Abgängen von Spareinlagen der genossenschaftlichen Spareinrichtung. Dieser Entwicklung konnte durch Anpassungen der Verzinsung in ausgewählten Produkten entgegengewirkt werden und das Sparvolumen konnte entsprechend der strategischen Ausrichtung gehalten werden. 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.

<sup>5</sup> Vgl. für diesen Abschnitt GdW Informationen 168

<sup>6</sup> Vgl. EZB, <https://www.ecb.europa.eu/home/html/index.de.html>

<sup>7</sup> Vgl. EZB, Geldpolitische Beschlüsse 07. März 2024, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240307-a5fa52b82b.de.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 derzeit verfügbaren zu niedrigen und zuletzt unsicheren Fördermittel und die weiterhin hohen Baupreise bremsen unsere Investitionsvorhaben im Neubau aber deutlich.

Unsere genossenschaftliche Mietenpolitik setzt dabei auf ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis 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, steigenden Zinsen, erhöhtem Investitionsbedarf für energetische Sanierung sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.791 TEUR gerechnet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wesentlichen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr:

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

Weiterhin wirken sich nach unserer Planungsrechnung gegenüber den Geschäftsjahreszahlen 2023 steigende Personal- und Verwaltungskosten, geringere Zinserträge und Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften sowie steigende Zinsaufwendungen ergebnisbelastend aus.

Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in Höhe von 15,0 Mio. EUR geplant. In 2021 wurde mit dem zweiten Bauabschnitt im Caspari-Viertel begonnen. Hier werden 110 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 29 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 938 TEUR gegenüber dem Jahr 2023.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind mit 12.226 TEUR um 703 TEUR geringer geplant als der Istwert 2023.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 3.400 TEUR getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 3.000 TEUR vorgesehen.

Im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung sind die Spareinlagen mit einer Seitwärtsbewegung des Einlagenbestandes von 119,0 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, 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 sowie dem Nahostkonflikt ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden, die zu einer Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen können.

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 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, 22.02.2024

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stemmer                      Faul                      Schreiber

JAHRES-  
ABSCHLUSS  
FÜR DAS  
JAHR  
2023



# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

### AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		7.151,88	27.481,11
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	237.888.614,86		227.313.574,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.531.929,85		23.430.584,65
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	813.432,59		530.207,97
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.743.630,15		1.835.096,46
6. Anlagen im Bau	14.599.130,61		14.751.717,63
7. Bauvorbereitungskosten	93.221,48	277.962.224,33	110.843,56
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	624.746,01		667.779,85
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	2.000,00	877.875,20	1.000,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>278.847.251,41</b>	<b>269.211.679,26</b>
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	13.682.293,95		11.779.873,78
2. Andere Vorräte	13.890,81	13.696.184,76	61.003,88
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	138.296,46		126.245,06
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.223,70		204.628,17
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.090.999,06		514.077,47
4. Sonstige Vermögensgegenstände	449.607,31	1.882.126,53	387.848,65
III. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.344.982,02	13.733.121,59
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		EUR	EUR (Vorjahr)
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		114.980,70	72.231,72
<b>BILANZSUMME</b>		<b>306.885.525,42</b>	<b>296.090.709,58</b>

PASSIVA

<b>A. EIGENKAPITAL</b>	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	449.361,10		439.196,80
2. der verbleibenden Mitglieder	25.973.498,30		26.122.728,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 209.178,83 EUR (211.504,41 EUR)	209.550,00	26.632.409,40	53.900,00
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 448.821,11 EUR (374.738,60 EUR)	8.786.400,82		8.337.579,71
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.646.402,78 EUR (2.679.490,59 EUR)	30.754.022,88	40.315.423,70	28.107.620,10
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Jahresüberschuss	4.488.211,13		3.747.386,04
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	448.821,11	4.039.390,02	374.738,60
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>70.987.223,12</b>	<b>67.208.672,61</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	11.973.524,00		12.283.857,00
2. Steuerrückstellungen	29.126,00		12.838,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.299.224,78	14.301.874,78	1.883.438,28
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.289.261,75		56.046.737,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.161.326,82		24.387.747,65
3. Spareinlagen	118.806.694,11		116.180.676,69
4. Erhaltene Anzahlungen	15.647.542,72		13.291.341,02
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	803.921,32		762.235,03
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.415.795,06		1.652.307,33
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.061.024,00		1.096.978,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 269.361,13 EUR (174.427,59 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.868,69 EUR (12.787,87 EUR)	1.409.436,74	221.595.002,52	1.283.605,93
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Rechnungsabgrenzungsposten		1.425,00	275,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>306.885.525,42</b>	<b>296.090.709,58</b>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.479.710,24	45.048.180,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	286.309,77	351.941,17
	<b>46.766.020,01</b>	<b>45.400.121,31</b>
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	1.902.420,17	8.006,27
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	942.826,44	963.384,95
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2.032.137,67	1.652.159,93
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.266.470,22	22.396.655,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	118.731,03	172.860,13
	<b>26.385.201,25</b>	<b>22.569.515,51</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>25.258.203,04</b>	<b>25.454.156,95</b>
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	5.575.807,32	5.298.724,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 769.141,71 EUR (710.497,38 EUR)	1.775.024,40	1.673.441,16
	<b>7.350.831,72</b>	<b>6.972.165,33</b>
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	8.361.194,05	9.146.517,28
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	2.705.196,36	2.890.975,34
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	60.000,00	60.000,00
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG	979.269,62	393.576,13
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN	100,00	150,00
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 16.808,83 EUR (19.205,51 EUR)	453.624,68	24.976,32
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 14.677,00 EUR (36.746,00 EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 135.013,00 EUR (371.001,00 EUR)	2.555.694,68	2.193.462,76
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	26.538,55	+337.405,02
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>5.751.741,98</b>	<b>5.067.143,71</b>
15. SONSTIGE STEUERN	1.263.530,85	1.319.757,67
16. JAHRESÜBERSCHUSS	4.488.211,13	3.747.386,04
17. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN	448.821,11	374.738,60
18. BILANZGEWINN	<b>4.039.390,02</b>	<b>3.372.647,44</b>

(Vorjahr in Klammern)

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2023

## 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 31.12.2023 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 von 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 942,8 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 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 37,3 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 Einstandspreisen, Jahresdurchschnittspreisen und Marktpreisen bewertet. Das 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 1,78 % zum 01.01.2023 bzw. 1,83 % zum 31.12.2023 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 11.973,5 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 1,83 % 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 93,6 TEUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

### 2. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Position	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	1.052.677,09	1.896,56	87.389,91	-,-	967.183,74
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	399.368.403,88	2.407.069,92	152.905,89	15.075.776,91	416.698.344,82
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	1.239.730,56	5.637,82	23.397,66	341.222,31	1.563.193,03
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.000.047,04	478.020,70	398.640,17	-,-	6.079.427,57
6. Anlagen im Bau	14.751.717,63	15.229.141,70	-,-	-15.381.728,72	14.599.130,61
7. Bauvorbereitungskosten	110.843,56	17.648,42	-,-	-35.270,50	93.221,48
	459.112.897,26	18.137.518,56	574.943,72	-,-	476.675.472,10
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-	-,-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	667.779,85	-,-	43.033,84	-,-	624.746,01
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-	-,-	150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00	-,-	-,-	2.000,00
	919.909,04	1.000,00	43.033,84	-,-	877.875,20
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	461.085.483,39	18.140.415,12	705.367,47	-,-	478.520.531,04

**Abschreibung**

**Buchwert**

01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Umbuchungen +/-	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.025.195,98	22.225,79	-,-	-,-	87.389,91	960.031,86	27.481,11	7.151,88
172.054.829,83	6.882.880,23	-,-	-,-	127.980,10	178.809.729,96	227.313.574,05	237.888.614,86
13.919.305,15	898.654,80	-,-	-,-	-,-	14.817.959,95	23.430.584,65	22.531.929,85
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	292.264,79	292.264,79
709.522,59	63.635,51	-,-	-,-	23.397,66	749.760,44	530.207,97	813.432,59
4.164.950,58	493.797,72	-,-	-,-	322.950,88	4.335.797,42	1.835.096,46	1.743.630,15
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	14.751.717,63	14.599.130,61
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	110.843,56	93.221,48
190.848.608,15	8.338.968,26	-,-	-,-	474.326,64	190.848.608,15	268.264.289,11	277.962.224,33
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	101.129,19	101.129,19
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	667.779,85	624.746,01
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	150.000,00	150.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.000,00	2.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	919.909,04	877.875,20
191.873.804,13	8.361.194,05	-,-	-,-	561.718,55	199.673.279,63	269.211.679,26	278.847.251,41

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 13.682,3 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 122,7 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 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:

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	60.289.261,75 (56.046.737,04)	4.117.134,67 (4.128.756,77)	12.660.223,37 (14.566.260,40)	43.511.903,71 (37.351.719,87)	60.289.261,75 (56.046.737,04)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.161.326,82 (24.387.747,65)	1.205.791,43 (1.301.092,83)	4.392.595,16 (5.029.877,53)	15.562.940,23 (18.056.777,29)	21.161.326,82 (24.387.747,65)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	15.647.542,72 (13.291.341,02)	15.647.542,72 (13.291.341,02)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	– –
Verbindlichkeiten aus Vermietung	803.921,32 (762.235,03)	803.921,32 (762.235,03)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	– –
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.415.795,06 (1.652.307,33)	2.132.871,63 (1.396.866,55)	282.923,43 (255.440,78)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	– –
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.061.024,00 (1.096.978,00)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	1.061.024,00 (1.096.978,00)	–,– (–,–)	– –
Sonstige Verbindlichkeiten	1.409.436,74 (1.283.605,93)	1.409.436,74 (1.283.605,93)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	–,– (–,–)	– –
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>102.788.308,41</b>	<b>25.316.698,51</b>	<b>17.335.741,96</b>	<b>60.135.867,94</b>	<b>81.450.588,57</b>	<b>GPR</b>
(Vorjahreswert in Klammern)	(98.520.952,00)	(22.163.898,13)	(19.851.578,71)	(56.505.475,16)	(80.434.484,69)	(GPR)

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	111.373.949,69	107.228.247,89
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	7.432.744,42	8.952.428,8
Gesamtbetrag	118.806.694,11	116.180.676,69

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Erträge: 815,4 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, von Rückstellungen Instandhaltungen, sonstigen Rückstellungen und Erträge aus Zuschüssen.

### D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 462,3 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.

c) Haftsumme für 20 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 2.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo beträgt 3.537,9 TEUR.

3. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	60
Technische Mitarbeiter:innen	12
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	24
Gesamt	96

Auszubildende (Immobilienkaufleute / Fachinformatikerin für Systemintegration) durchschnittlich 8.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch den Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2023 übernommene Gewinn betrug 351.312,46 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 627.957,16 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2023 betrug 355.106,45 EUR, das Eigenkapital 918.106,45 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Verlust für das Geschäftsjahr 2023 betrug 17,71 EUR, das Eigenkapital 33.515,78 EUR.

#### 5. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und auch mit dem Krieg zwischen Israel und der Hamas ist in 2024 weiterhin mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu

rechnen. 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.

#### 6. Ergebnisverwendung

Zum 31.12.2023 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 4.488.221,13 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 448.821,11 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 4.039.390,02 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen 3.310.853,22 EUR

Ausschüttung einer Dividende (2,8%) 728.536,80 EUR

#### 7. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2023	22.680
Zugang 2023	732
Abgang 2023	624
Ende 2023	22.788
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	149.230,26 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	59.400 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	12.533.400 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 (bis 31.07.2023)  
Alexander Faul  
Tim Schreiber (ab 01.10.2023)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst | *Vorsitzender*,  
Sabine Klauke | *stellvertretende Vorsitzende*,  
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*,  
Jann Döpke, Boris Thessmer, Manfred Voigt,  
Manuela Marktscheffel,  
Angelika Schunke, Jasmin Tippelt

Braunschweig, den 22.02.2024

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stemmer      Faul      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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 03.03.2024

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

Kopischke  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer

---

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

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 14 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 4 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 2024 durch ausführliche Beratungen der neuen Projekte mit dem Vorstand vorbereitet.

Der Prüfungsausschuss hat in 2023 insgesamt 6 Sitzungen abgehalten. Schwerpunktthemen waren eine Analyse der Systematik der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Bauprojekten, einige exemplarische Beispiele dazu, die Innenrevisionsberichte zum Geschäftsjahr 2022 sowie der Einsatz von Beratungsunternehmen in der Genossenschaft und den Tochterunternehmen.

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

dem Vorstand. Er befasste sich mit der neuen Satzungsänderung, dem Beschwerdemanagement und den Servicebüros in den Quartieren.

Der Personalausschuss hat in 4 Sitzungen die Bestellung des neuen Vorstandsmitglieds, Herrn Tim Schreiber, vorangetrieben. An dieser Stelle wünschen wir Herrn Schreiber viel Erfolg in seiner neuen Aufgabe.

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

Aufsichtsrat und Vorstand trafen sich im Oktober 2023 zu einer Klausurtagung. Dort wurde das klare und gemeinsame Verständnis des Genossenschaftsgedankens präzisiert.

Die Vertreterinnen wurden im April 2023 in einer Informationsveranstaltung über die Betriebskosten und deren Zusammensetzung und Entwicklung aufgeklärt.

Neben der ordentlichen Sitzung der VertreterInnenversammlung im Juni fand im November 2023 eine außerordentliche Sitzung der VV statt. Die VV hatte im Juni zwei Ausschüsse gebildet, die sich zum einen mit der Aktualisierung der Aufsichtsratsvergütung befassten und zum anderen eine umfangreiche Satzungsänderung vorbereiteten. Ziel der Satzungsänderung war die Anpassung an die seit der letzten Satzungsänderung weiter entwickelte Rechtslage unter Beibehaltung der Spezifika der BBG. Im November konnte die Aufsichtsratsvergütung beschlossen werden und es wurde der Versammlung

über den Zwischenstand der Satzungsarbeit berichtet.

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 selbst wurden die Perspektiven an Hand von mehrjährigen Planungen mit dem Vorstand durchgesprochen.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2023 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 25. April 2024 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 2023 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. April 2024 erläuterte der stellvertretende Prüfungsdirektor Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 25. April 2024

Braunschweiger Baugenossenschaft  
Für den Aufsichtsrat

gez. Horst Ernst  
Vorsitzender

# ORGANE DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT E G

(STAND: 31.12.2023)

## A. VORSTAND

Faul, Alexander   <i>Bauingenieur</i>	38124 Braunschweig
Stemmer, Karin   <i>Dipl.-Soz.Päd. &amp; Immobilien-Ökonomin (GdW)</i>	30177 Hannover
Schreiber, Tim   <i>Master of Science Finance &amp; Accounting, Immobilien-Ökonom (GdW)</i>	30161 Hannover

## B. AUFSICHTSRAT

Döpke, Jann   <i>Arbeiter</i>	38106 Braunschweig
Ernst, Horst   <i>Dipl.-Ing.</i>	38118 Braunschweig
Klauke, Sabine   <i>Buchhändlerin und Dipl.-Ing. (Architektur)</i>	38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela   <i>Verwaltungsangestellte</i>	38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard   <i>Bankdirektor</i>	38124 Braunschweig
Schunke, Angelika   <i>Rechtsanwältin und Dipl.-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:	Boris Thessmer   <i>Vorsitzender</i> , Manfred Voigt   <i>stellvertretender Vorsitzender</i> , Manuela Marktscheffel   <i>Schriftführerin</i> , Jasmin Tippelt   <i>stellvertretende Schriftführerin</i> , Angelika Schunke
Prüfungsausschuss:	Sabine Klauke   <i>Vorsitzende</i> , Boris Thessmer   <i>stellvertretender Vorsitzender</i> , Erhard Modrejewski   <i>Schriftführer</i> , Horst Ernst   <i>stellvertretender Schriftführer</i>
Ausschuss für Personalangelegenheiten:	Horst Ernst   <i>Vorsitzender</i> , Manuela Marktscheffel   <i>stellvertretende Vorsitzende</i> , Manfred Voigt   <i>Schriftführer</i> , Jann Döpke   <i>stellvertretender Schriftführer</i>
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Angelika Schunke   <i>Vorsitzende</i> , Jasmin Tippelt   <i>stellvertretende Vorsitzende</i> , Sabine Klauke   <i>Schriftführerin</i> , Jann Döpke   <i>stellvertretender Schriftführer</i>

## 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 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  
 Kison, Freya  
 Bartels, Heidrun  
 Mascher-Licht, Anika  
 Prael, Konstantin  
 Bordan, Klaus  
 Witte, Matthias  
 Lange, Michaela  
 Frey, Roland  
 Balzer, Amanda  
 Balzer, Alexander Daniel  
 Balke, Simone

### 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  
 Zink, Sabine  
 Schmidt, Jürgen  
 Müller, Alexander  
 Querfurt, Klaus-Peter  
 Furtner, Mario  
 Kaus, Erich

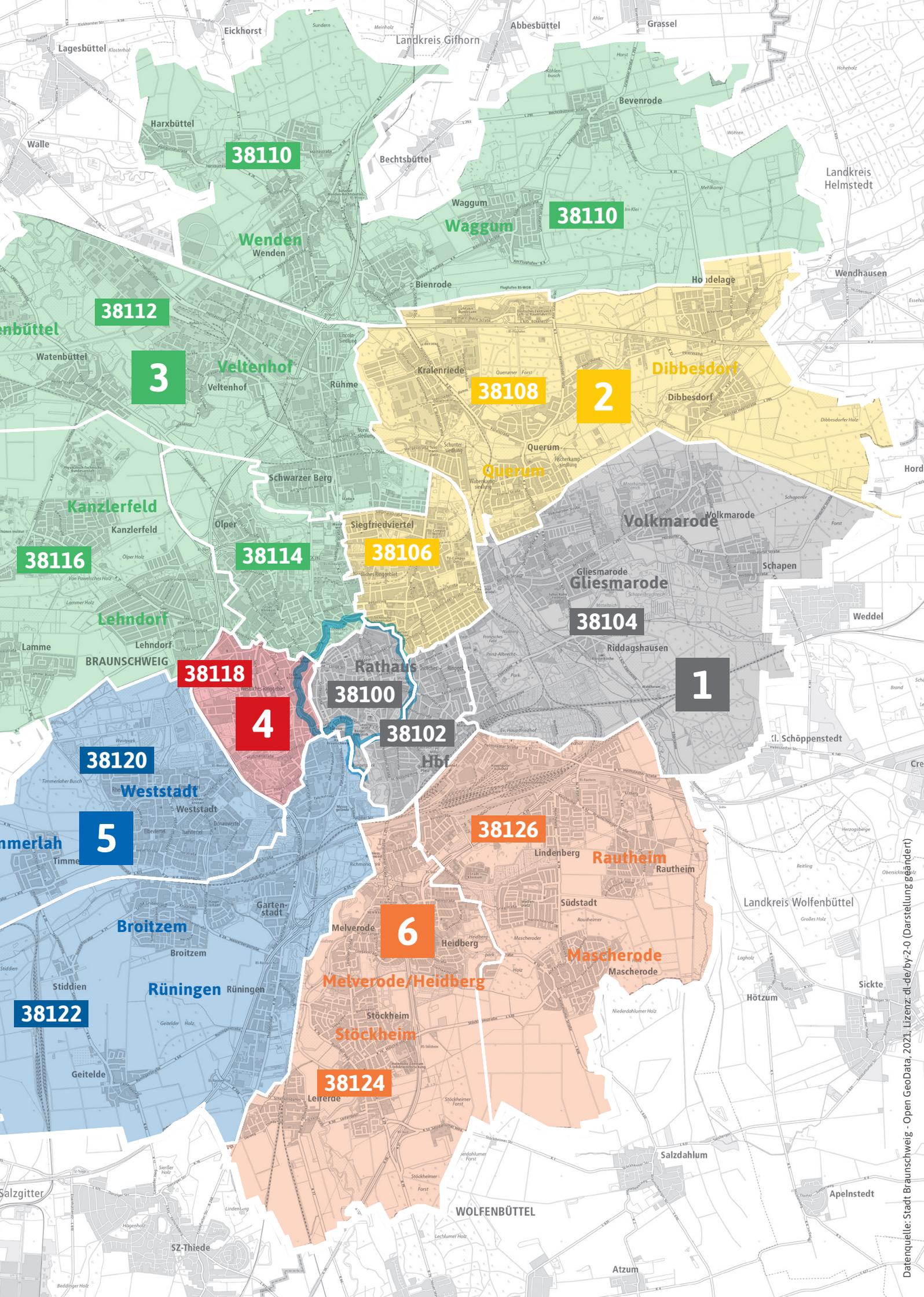
## BELEGSCHAFTSVERTRETUNG DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

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

