



GESCHÄFTS BERICHT 2025

WOHNEN IM WANDEL



GESCHÄFTSBERICHT 2025

Vorwort 05

Das Geschäftsjahr in Zahlen 06

Wohnen im Wandel 08

Eine (schlaglichtartige) Geschichte des Wohnens 10

Wie die Wohnungsbau-Genossenschaften entstehen 16

„Eine Acht-Quadratmeter-Küche braucht keine 17 Steckdosen“ 20

„Wir sind mittlerweile sehr auf Individualisierung getrimmt“ 24

Kinderlärm ist Zukunftsmusik 28

Lagebericht für das Geschäftsjahr 30

1. Grundlagen des Unternehmens 32

2. Wirtschaftsbericht 32

2.1 Rahmenbedingungen 32

2.2 Geschäftsverlauf 34

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 37

3. Risiko- und Chancenbericht 41

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung 41

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung 42

4. Prognosebericht 42

Jahresabschluss 44

Bilanz zum 31. Dezember 2025 46

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2025 48

Anhang des Jahresabschlusses zum
31.12.2025 49

A. Allgemeine Angaben 49

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden 50

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und
Verlustrechnung 52

D. Sonstige Angaben 55

Auszug aus dem uneingeschränkten
Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers 57

Bericht des Aufsichtsrates für das
Geschäftsjahr 2025 58

Organe der Braunschweiger
Baugenossenschaft eG 60

Unsere Wahlbezirke 62

Unser BBG-Bestand 64

Impressum 67

Seit
1887



WANDEL BRAUCHT WURZELN UND EINE KLARE VISION.



LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wie wir wohnen, sagt viel über uns und in der Summe über die Gesellschaft aus. Vor der neolithischen Revolution leben unsere Vorfahren als Nomaden in Zelten, später als Großfamilien mit Tieren unter den Dächern von Langhäusern, bevor sich im 17. Jahrhundert langsam die Kleinfamilie herauszubilden beginnt.

Und noch etwas passiert, als mit der Industrialisierung die ersten Fabriken entstehen: Immer mehr Menschen strömen auf der Suche nach Lohn und Brot in die Städte. Die Verelendung der Arbeiterviertel ist die Geburtsstunde der Wohnungsbaugenossenschaften.

Am 4. Juni 1887 wird im Altstadtrathaus die BBG gegründet und gestaltet seitdem aktiv den Wandel im Zusammenleben und die Entwicklung Braunschweigs mit. Zunächst bedeutet dies: Sie baut und baut und baut. Neudeutsch hands-on muss wohl sein, wer Braunschweig in nur 14 Jahren um eine ganze Kleinstadt erweitert: Beeindruckende 1.894 Wohnungen entstehen allein zwischen 1948 und 1962.

Für uns rückt die Sanierung der Bestände in den Vordergrund. Verantwortung bedeutet für uns, Vorreiter der Energie- und Wärmewende zu sein und Klimaschutz sowie Wirtschaftlichkeit für unsere Mitglieder so zu verbinden, dass bezahlbare Mieten in nachhaltigen Quartieren möglich bleiben. Unser Bekenntnis für Braunschweig und unseren Planeten ist klar: Die BBG soll bis 2045 klimaneutral sein.

Konkret konnten wir im Jahr 2025 erneut rund 13,2 Millionen Euro in die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes investieren. Damit ist es uns gelungen, trotz mehrerer Neu-

bauprojekte das hohe Instandhaltungs- und Weiterentwicklungsniveau aus dem Vorjahr zu halten.

Und noch etwas liegt uns besonders am Herzen: Heute hat Braunschweig mehr Einpersonenhaushalte als der Durchschnitt deutscher Großstädte. 55 Prozent der Bürgerinnen und Bürger leben allein, und nur in jedem sechsten Haushalt gibt es noch Kinder unter 18 Jahren. Unsere Gesellschaft wird älter – und Einsamkeit zu einer Gefahr für uns und unsere Gesundheit.

Dieser fortschreitenden Singularisierung begegnen wir mit Nachbarschaftstreffs, Quartiersmanagement sowie einem starken sozialen wie kulturellen Engagement. Denn als Genossenschaft treibt uns seit der Gründung vor fast 140 Jahren an und um, was die Menschen bewegt: vom Wunsch nach einem Dach über dem Kopf über die Bewahrung unseres Planeten bis zur Sehnsucht nach Gemeinschaft.

Die ist auch innerhalb der BBG zentraler Wert und Grundlage unseres Erfolgs. Deshalb danken wir dem gesamten Team für seinen engagierten Einsatz und das vertrauensvolle Miteinander. Unser Dank gilt ebenso dem Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung und dem Betriebsrat. Wir sind fest davon überzeugt: Im Team, gemeinsam mit unseren Mitgliedern sind wir am stärksten.

Ihr/e Karin Stemmer, Tim Schreiber und Jan Oldenburger

Das Geschäftsjahr in Zahlen 2025

Wir haben unseren Status als Braunschweigs **älteste Wohnungsgenossenschaft** mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. **23.023** Mitglieder (Stichtag 31.12.2025) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

421.499 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE

Instandhaltungskosten
13,2 Mio. EUR

234

PFLEGEPLÄTZE

ANZAHL
WOHNUNGEN

6.652

BAUTÄTIGKEIT
GESAMTINVEST

16,7 Mio. €

MITGLIEDER

23.023

Spareinlagen

133,3 Mio. EUR

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 133,3 Mio. EUR.

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr liegt bei 6,55 EUR/m² (nur Wohnraum). Unsere genossenschaftliche Mietpolitik setzt auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen.

6,55
€/m²

MITARBEITENDE

114

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten zum Jahresende 2025 bei der BBG.

Gewerbe-
einheiten

100

Wohnen im Wandel

*Vom Leben im Zelt bis zum modernen Quartier:
Die Geschichte des Wohnens ist eine des Wandels
und wird mit der Industrialisierung zur Geburtsstunde
der Wohnungsbaugenossenschaften.*

BRAUNSCHWEIG: GESTERN, HEUTE, MORGEN

Seit fast 140 Jahren gestaltet die BBG aktiv mit,
wie wir in Braunschweig zusammenleben. Auf den
folgenden Seiten blicken wir mit Ihnen und zwei
Menschen, die sich auskennen ... zurück, in die
Gegenwart und nach vorn ...

Eine (schlaglichtartige) Geschichte des Wohnens

Vom Zelt in die Intimität der Kleinfamilie: Wie wir hausen, siedeln, residieren ... hat sich stetig gewandelt, seit der Mensch auf der Erde lebt. Dieser Entwicklung spüren wir auf den folgenden Seiten nach und stoßen in der Historie auf große Eimer, lange Häuser und ganz viel Gemeinschaftssinn.

Nomaden in Zelten

Die Geschichte des Wohnens ist vielfältig und lässt sich sinnvoll nur für abgegrenzte Regionen erzählen, da die Menschheit sich quer über den Globus sehr unterschiedlich entwickelt hat. Im heute deutschsprachigen Raum hausen die Nomadenvölker wohl bis ins sechste Jahrtausend vor Christus in Zelten, die sie aus Fellen und Tierknochen oder Holzgestängen bauen.



Bevor die Menschen Ackerbau und Viehzucht erfinden, ziehen sie als Jäger und Sammler umher.
Foto: Wolfgang Glock/
Wikipedia CC BY-SA 3.0



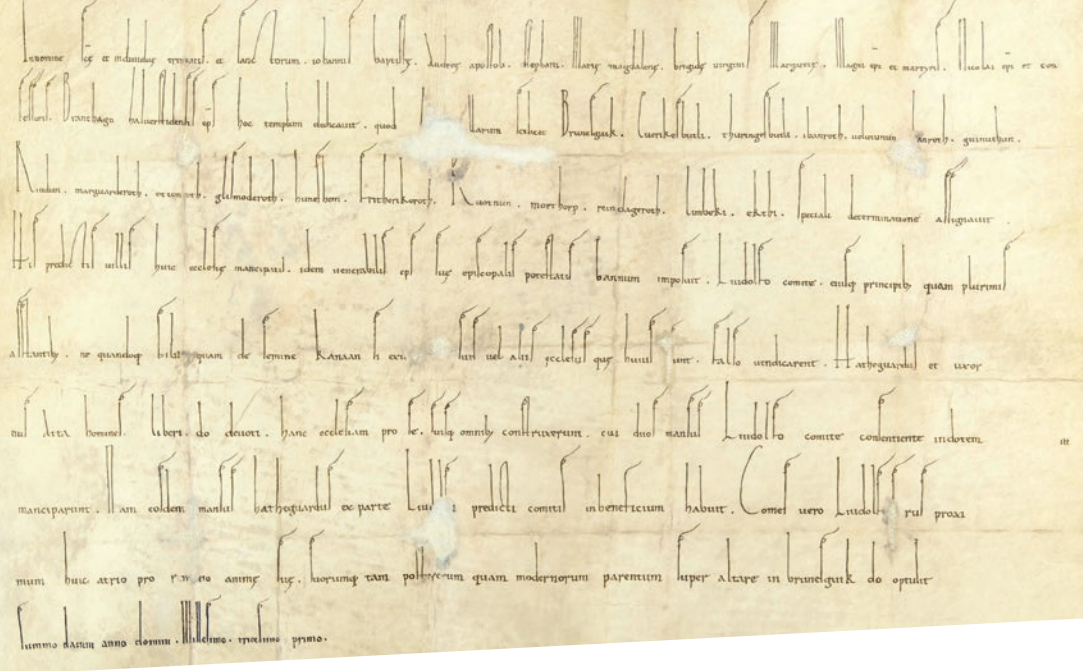
Im jungsteinzeitlichen Langhaus werden die Menschen in Mitteleuropa sesshaft.
Foto: Sarah Coesfeld/Wikipedia CC BY-SA 4.0

Man wird im Langhaus sesshaft

In dieser Zeit erfinden Jäger und Sammler im Euphrat- und Tigrisbecken den Ackerbau wie die Viehzucht und bringen diese Kenntnisse aus dem so genannten Fruchtbaren Halbmond über den Mittelmeerraum ins Zentrum Europas. Auch hier beginnt damit die Jungsteinzeit und die Menschen werden sesshaft. Archäologisch sind aus Holz, Stroh und Lehm erbaute Langhäuser, in denen die ersten Bauernfamilien gemeinsam leben, ab 5.500 vor Christus nachweisbar. Diese Häuser sind zwischen 10 und 40 Metern lang und bieten Platz für bis zu 30 Menschen und ihr Vieh. In der Bronzezeit wächst die Größe der Langhäuser auf bis zu 500 Quadratmeter an, wobei einen Großteil der Fläche die Stallungen einnehmen.

WOHNEN VERÄNDERT SICH – GEMEINSCHAFT BLEIBT.





Weiheurkunde der Braunschweiger Magnikirche aus dem Jahr 1031.
Foto: Daniela Nielsen, Stadt Braunschweig/Wikipedia, gemeinfrei

Brunesguik: Gemeinsam stark!

Zusammen, das wissen schon unsere Vorfahren, ist man stärker. Schnell beginnen die Menschen deshalb erste Siedlungen zu gründen. So auch im Gebiet der heutigen Stadt Braunschweig, wo Archäologen später Werkzeuge aus Feuerstein und ein Beil aus Bronze finden. Das erste Mal taucht eine vorläufige Form des Namens Braunschweig übrigens in der Weiheurkunde für die Magnikirche im Jahr 1031 auf: Von Brunesguik ist dort die Rede. Stadtrecht erhält die Marktsiedlung wohl unter Kaiser Lothar von Süpfingenburg, der im Kaiserdom von Königsutter begraben liegt und dessen Enkel Heinrich uns heute als der Löwe bekannt ist.



Alle(s) unter einem Dach: So hat sich der flämische Maler Marten van Cleve eine deutsche Bauernstube vorgestellt. Foto: Kunsthistorisches Museum/Wikipedia, gemeinfrei

Homeoffice im ganzen Haus

Schon lange vor Corona kennen die Menschen das Homeoffice, auch wenn unsere Vorfahren nicht am Schreibtisch sitzen, sondern im Stall oder in der Werkstatt. Arbeit und Wohnen sind in bäuerlichen und handwerklichen Haushalten bis ins 20. Jahrhundert hinein kaum räumlich voneinander getrennt. Der Sozialhistoriker Otto Brunner spricht vom ganzen Haus als unabhängiger Selbstversorgungseinheit, in dem Arbeit, Erholung, Schlafen, Essen und Beten stattfinden und Gesinde, Kinder, Mann und

Frau unter einem Dach zusammenleben. Braunschweig gilt indes als Region, in der schon relativ früh eine allmähliche Trennung zwischen Arbeit und Wohnen beginnt, weil Gesellen und Lehrlinge ihre Füße nicht mehr unter den Tisch des Meisters stellen wollen und zugleich wirtschaftlicher Erfolg den zunehmend Vermögenden komfortableres Wohnen ermöglicht. Als Folge dieser Entwicklung entsteht das Ideal der Kleinfamilie.



Selbst die zivilisierten Römer sehen keine Notwendigkeit für Privatsphäre bei der Verrichtung der Notdurft, wie diese bei Ausgrabungen in Ostia gefundene öffentliche Toilettenanlage zeigt. Foto: Fubar Obfusco/Wikipedia, gemeinfrei

Jetzt wird es intim!

„Jahrhunderte lang kannten die Städte nebeneinander Latrinen, Senkgruben, Kotplätze in Gärten“, heißt es in einem Text über „Die Verhäuslichung von Harn- und Kotentleerungen“ aus dem Jahr 1979. Und in der Tat: Scham- und Peinlichkeitsschwellen, die dazu führen, dass die Menschen ihre Notdurft in Aborte und diese schließlich ins Private des Hauses verlagern, entstehen erst langsam. Besonders skurril mutet heute der Beruf des Abtrittanbieters an: Ausgestattet mit großen Holzeimern ermöglichen die Männer und Frauen Ende des 18. Jahrhunderts in westeuropäischen Großstädten Passanten die Verrichtung ihrer Notdurft.



WOHNRAUM WIRD KNAPP – GEMEINSCHAFT SCHAFFT LÖSUNGEN.



Frankfurter Küche. Foto: BBG

Nützliche Räume

Nicht nur aus Gründen der Privatsphäre teilen nach den Adligen und Vermögenden auch die Bürger ihre Allzweckräume zunehmend auf. Der Flur als Vorraum entsteht in dieser Zeit und verbindet Zimmer mit unterschiedlichen Funktionen: Räume des Schlafens, Essens, der Arbeit und der Repräsentation. An ihrer Anordnung und Größe lässt sich im Laufe der Geschichte gesellschaftlicher Wandel ablesen. Während die Orte des häuslichen Arbeitens, wie die Küche, beispielsweise zeitweise an den Rand des Hauses gedrängt und immer kleiner werden, ist heute eher das Ideal der offenen Wohnküche verbreitet. 1926 entsteht das Konzept der „Frankfurter Küche“, Vorgänger moderner Einbauküchen und optimierter Arbeitsplatz für die Frau im tradierten Familienmodell der damaligen Zeit.



Ein enger Hinterhof in der Braunschweiger Innenstadt im 19. Jahrhundert.
Foto: BBG

Wohnen als Ware

Zum Merkmal modernen Wohnens gehört seit dem 18. Jahrhundert der Wohnungsmarkt, auf dem sich ein Dach über dem Kopf für Bares mieten lässt. Befeuert durch die Industrialisierung zieht es immer mehr Menschen in die Städte, zudem wächst die Bevölkerung insgesamt rapide. Braunschweig hat beispielsweise 1850 noch weniger als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner, 1900 bereits über 120.000. Der technologische Fortschritt in der Stadt hängt eng mit dem Bau der ersten Deutschen Staatsbahn im Jahr 1838 zusammen, außerdem entwickelt sich die Zucker- und Konservenindustrie.

Als Folge der Verstädterung erleben die Menschen eine beispiellose Wohnungsnot. Arbeiterfamilien leben in überfüllten und unhygienischen Mietskasernen und sogar Schlafgänger sind verbreitet: Menschen, die sich Betten nur für wenige Stunden mieten, während die eigentlichen Inhaber der Wohnung bei der Arbeit sind. In dieser Zeit entstehen auch die ersten Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, so wie die BBG am 4. Juni 1887.



Spargelschälerinnen in einer Braunschweiger Konservenfabrik um 1900.
Foto: Wikipedia, gemeinfrei

Wir.Leben. Braunschweig

Wie (Wohnungsbau-)Genossenschaften entstehen und die BBG in der Stadt Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft gestaltet.



Zwei Männer, eine Idee

In Sachsen will sich der linksliberale Parlamentarier Hermann Schulze-Delitzsch für die von der Industrialisierung abgehängten Handwerker einsetzen. Weil er sich politisch nicht mit seinen Ideen durchsetzen kann, gründet er 1849 mit Tischlern und Schuhmachern die erste Einkaufsgenossenschaft auf deutschem Boden. Schulze-Delitzsch prägt als Vordenker das preußische Genossenschaftsgesetz von 1867 und das allgemeine Genossenschaftsgesetz von 1889, dessen Einführung er selbst nicht mehr erlebt.

Gleiches gilt auch für den Beamten Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der im strukturschwachen Westerwald das Genossenschaftsprinzip vorantreibt. Aus seinen Initiativen gehen die Raiffeisenmärkte und -banken hervor. Zusammen mit Schulze-Delitzsch gilt Raiffeisen heute als Gründervater der modernen Genossenschaftsidee mit den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

oben: Hermann Schulze-Delitzsch.
Foto: Ernst Keil/Wikipedia

unten: Friedrich Wilhelm Raiffeisen.
Foto: Wikipedia

Große Erkenntnisse auf Reisen

Für die Entwicklung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft ist noch ein dritter Name wichtig: Der des Sozialreformers und Reiseschriftstellers Victor Aimé Huber. Bei einer Wanderung durch die Arbeiterviertel in Manchester wird ihm 1844 klar, dass Armut kein Einzelschicksal, sondern im ungezähmten Kapitalismus systematisch angelegt ist.

Daraufhin entwirft er unter dem Titel „Über innere Colonisation“ die Idee einer Wohnungsgenossenschaft. Fortan reist Huber durch Europa und wird zu einem exzellenten Kenner des Genossenschaftswesens, für das er sich in Schriften und Vorträgen unermüdlich einsetzt – ab 1852 übrigens von seinem Alterssitz in Wernigerode aus.

Aber erst die Genossenschaftsgesetze von 1867 und 1889 schaffen die rechtliche Grundlage für eine vermehrte Gründung und Aktivität von Wohnungsbaugenossenschaften im damaligen Deutschland.



Ein Arbeiterslum in Glasgow 1871.
Foto: Thomas Annan/Wikipedia

Reichtum verpflichtet!

Am 4. Juni 1887 ist es auch in Braunschweig so weit: Einige sozial denkende Vermögende gründen im Altstadtrathaus die Braunschweiger Baugenossenschaft. Darunter sind Männer wie die Unternehmer Max Jüdel und Albert Natalis oder der Bankdirektor Alex Bennendorf.

Bereits 1888 errichtet die Genossenschaft die ersten Mehrfamilienhäuser in der heutigen Georg-Westermann-Allee. Sie werden zunächst an wohlhabende Mitglieder verkauft, welche die Wohnungen dann weitervermieten. Später bleiben die Häuser im Eigentum der BBG und die Genossenschaft konzentriert sich auf den Wohnungsbau in der Nähe der Industriegebiete im Norden und Westen der Stadt. Zu Beginn des Ersten Weltkrieges hat die BBG bereits 100 Häuser errichtet und rund 2.000 Mitglieder.

oben: Das Statut der BBG aus dem Jahr 1887.

unten: Das erste von der BBG errichtete Haus im damaligen Riddaghäuser Weg 10.
Fotos: BBG



Wohnen erstaunlich ganzheitlich gedacht!

Doch die Genossen der BBG beschränken sich schon damals längst nicht nur darauf, Häuser bauen zu lassen und diese günstig an die Mitglieder zu vermieten, sondern betrachten den Wohnungsmarkt erstaunlich ganzheitlich. So wird bereits am 26. Mai 1900 eine Sparkasse gegründet, um den Bau aus eigenen Mitteln finanzieren zu können. Sie existiert als Spareinrichtung für die Mitglieder bis heute.

Außerdem unterhält die BBG seit 1909 neben einer Mauererei auch Zimmerei-, Dachdeckerei-, Malerei-, Tischlerei- und Gärtnereibetriebe und kann so beispielsweise günstig bauen. Später kommen sogar noch eine eigene Zementherstellung und ein Kohlenhandel dazu, zwischen 1919 und 1934 betreibt die Genossenschaft außerdem eine Ziegelei samt Tonlager in Querum.

„Mehr als nur Wohnen“: Dieses Selbstverständnis lebt die BBG bis heute und begegnet gegenwärtigen Herausforderungen wie der Vereinsamung in unserer Gesellschaft mit Nachbarschaftstreffs, Quartiersmanagement und einem starken sozialen wie kulturellen Engagement. Denn das ist es, was eine Genossenschaft wirklich ausmacht: Gemeinsam und aktiv Gegenwart gestalten und Zukunft ermöglichen.



links: Historische Werbeanzeige für Spareinrichtung der BBG.

oben: Wiederaufbau bei der BBG nach dem Zweiten Weltkrieg mit zahlreichen Bombenschäden in der Stadt.

Fotos: BBG

1.894 Wohnungen in 14 Jahren

Die Wohnungsnot in Braunschweig nach dem Zweiten Weltkrieg ist Ausgangspunkt für die größte Wachstumsphase der BBG. Sie errichtet bis 1962 ganze 1.894 Wohnungen, ist 1962 mit 18.095 Mitgliedern zwischenzeitlich gar die größte Wohnungsbaugenossenschaft der BRD. In den 1960er Jahren entstehen auch die ersten Gebäude der Braunschweiger Weststadt, damals immerhin das fünftgrößte Neubaugebiet in der gesamten Bundesrepublik.

Die Zeiten des großen Wachstums im Wohnungsbestand der BBG sind Vergangenheit, „obwohl wir gerade hier in Braunschweig auch noch Neubau im unteren und mittleren Preissegment vertragen könnten“, sagt BBG-Vorstand Tim Schreiber. Ein wesentlicher Grund dafür seien die hohen Grundstücks- und Baupreise. „Wenn wir für unsere Zielgruppe neu bauen wollen, müssen wir die Miete mit der Kraft unserer Solidargemeinschaft quersubventionieren und tun das nur sehr überlegt.“



Von der Wiege bis zur Bahre

Für die Errichtung von Seniorenwohnungen erwirbt die BBG bereits in den 1920er Jahren Land am Prinz-Albrecht-Park, die ersten 21 Objekte entstehen aufgeschoben durch Gleichschaltung und Krieg aber erst 1952 in der Schillerstraße. Mit den heutigen Seniorenheimen haben die Einzelzimmerwohnungen mit Gemeinschaftsbädern und ohne Betreuung oder Verpflegung aber noch nicht viel gemeinsam.

Das ändert sich mit der Eröffnung des ersten Seniorenheims der BBG in der Reuterstraße am 1. August 1959. Später kommt eine zweite Einrichtung in der Leipziger Straße dazu, die Mitte 2000 an das Herzogin Elisabeth Hospital verkauft wird. Dafür entsteht an der Tuckermannstraße das größte Einzelprojekt der BBG-Geschichte: Ein Seniorenzentrum für über 180 Menschen mit einem breit gefächerten Betreuungs- und Freizeit-Angebot. Die Reuterstraße selbst wurde inzwischen zu einem generationsübergreifenden Wohnprojekt umgebaut



Im Seniorenzentrum Tuckermannstraße finden über 180 Menschen ein altersgerechtes Zuhause. Foto: BBG

und dafür in der Greifswaldstraße eine neue Seniorenresidenz errichtet.

„Unser Anspruch lautet von der Wiege bis zur Bahre. Wir wollen unseren Mitgliedern unter dem Dach unserer Genossenschaft echtes Lebenslaufwohnen bieten, vom kind- bis zum seniorengerechten Umfeld“, betont Vorständin Karin Stemmer und richtet ihren Blick nach vorn: „Dafür braucht es ambulante, teilstationäre sowie stationäre Hilfsangebote als ganzheitliches und präventives Konzept, außerdem ein leistungsfähiges Fallmanagement direkt im Quartier. So ließe sich sicherstellen, dass die Menschen weder unter- noch überversorgt sind, was menschlich und wirtschaftlich geboten ist.“

Ein Herzstück als Zukunftsquartier

Heute gilt die BBG als eine der ältesten Genossenschaften ihrer Art und mit rund 23.000 Mitgliedern als eine der größten Deutschlands. Seit ihrer Gründung hat die Organisation mehr als 8.500 Wohnungen geschaffen. Ein nicht zu unterschätzender Beitrag für bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum in Braunschweig, der aber längst nicht das Ende der Geschichte markiert.

Ein besonders anspruchsvolles Kapitel schlägt die BBG gemeinsam mit der Stadt und der TU Braunschweig derzeit im Sackringviertel auf. Das Herzstück der Genossenschaft mit über 1.200 Wohnungen soll zum grünen Zukunftsquartier werden und noch mehr Lebensqualität für Generationen bieten. Zentrale Aspekte des Konzeptes sind Barrierefreiheit und Energieeffizienz, außerdem die Entstehung von resilienten Grünflächen, die Schatten spenden und die Artenvielfalt fördern.

Aktuell läuft das Bebauungsplanverfahren. Bereits 2030 könnten evtl. die ersten Bagger rollen und bis zum Jahr 2045 den Stadtteil noch lebenswerter gestalten. Der größte zusammenhängende Bestand der BBG wird zukunftsfähig gemacht. Damit sichert die BBG auch für die Folgegenerationen ein innenstadtnahes Zuhause.

Grün, barrierefrei, energieeffizient: Das Zukunftsquartier Sackringviertel. Foto: BBG



„Eine Acht-Quadratmeter-Küche braucht keine 17 Steckdosen“

Jan Oldenburger ist Technischer Vorstand der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG). Wir sprachen mit dem Wirtschaftsingenieur über bezahlbaren Wohnraum bei steigenden Baupreisen, Sinn und Unsinn von DIN-Normen und Momente, in denen wir uns auf Low-Tech besinnen sollten ...

Herr Oldenburger, die von den Menschen bewohnte Fläche nimmt in Deutschland seit Jahren zu. Merken Sie das auch bei der BBG?

Auch bei uns führt unter anderem der soziodemographische Wandel dazu, dass die Menschen tendenziell auf größeren Flächen wohnen. Wenn sich zum Beispiel Paare trennen oder jemand stirbt, wäre es oft teurer, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Also bleiben die Menschen allein dort wohnen. Den größten Ausschlag bei diesen statistischen Werten dürften aber von Einzelpersonen bewohnte Einfamilienhäuser geben. In den Städten und bei unseren häufig geförderten Grundrissen sind die Schnitte schon ziemlich optimiert.

Was heißt das?

Hier gibt es in der Regel hinsichtlich der Flächen Höchstgrenzen je Person. Das führt dazu, dass die meisten Wohnungen sehr kompakt geschnitten sein müssen. Es gibt also kein riesiges Entree oder anderweitige Platzverschwendung.

Neben der Größe gibt es auch in der Raumaufteilung Trends: Zuletzt hat sich die Küche vom Rand ins Zentrum der Wohnung vorgearbeitet ...

Grundsätzlich versuchen wir schon, dem Zeitgeist zu entsprechen. Wenn wir beispielsweise eine Wohnung nach 60 Jahren dauerhafter Nutzung zu einer Modernisierung zurückbekommen, finden wir dort häufig noch getrennte Toiletten und Duschen. Das WC ist teils so klein, dass man sich dort nicht einmal umdrehen kann. In solchen Fällen greifen wir in den Grundriss der Wohnung ein und gestalten ein Badezimmer nach heutigem Standard. Beim Neubau haben wir teilweise auch offene Küchengrundrisse gebaut, aber das ist wirklich Geschmackssache und unsere Grundrisse müssen 60 Jahre und länger ohne wesentliche Anpassungen an den Zeitgeist funktionieren.

Was bedeutet das für Böden und Wände? Lieber schlicht?

Es ist dann im Ergebnis meist unaufgeregt und sollte niemandem wehtun, ja. In vielen Gründerzeitwohnungen haben wir zum Beispiel Dielenböden,



ein zeitloser Klassiker, den man zudem drei- oder viermal abschleifen kann. Vinylbeläge in Holzoptik funktionieren derzeit auch, sie sind pflegeleicht und lassen sich gut reparieren.

Viele Menschen wünschen sich eine Terrasse oder einen Balkon. Diese werden bei älteren Häusern häufig nachgerüstet, auch bei der BBG?

Ja, wir sind gerade bei vielen Objekten in der zweiten Modernisierungswelle, und das ist eine Gelegenheit, grundlegender ins Gebäude einzugreifen. Wo möglich rüsten wir dann Balkone nach. Denn wenn die Wohnraumnachfrage nachlässt, sind Balkone ein wirksames Instrument gegen Leerstand.

Sprechen wir einmal über die Elektrik: In älteren Wohnungen gibt es bisweilen eine Steckdose unter dem Lichtschalter neben der Tür, Experten gehen heute allein in der Küche von einem Bedarf von mindestens 17 Steckdosen aus ...

Wir orientieren uns an der DIN, unterschreiten diese bei der Einzelmodernisierung aber sicherlich teilweise, denn es muss auch Sinn ergeben und zum Raum passen. Eine Acht-Quadratmeter-Küche braucht keine 17 Steckdosen, sondern gesunden Menschenverstand. Wenn Sie DIN-Normen unhinterfragt umsetzen, ist das manchmal ein ziemlicher Kostentreiber und es nützt niemandem.

Wie sieht es mit bodengleichen Duschen im Badezimmer aus?

Im Erdgeschoss geht das meistens, in den Stockwerken häufig wegen der Aufbauhöhe nicht. Dann setzen wir auf eine flache Duschtasse, die zudem etwas günstiger und besser zu warten ist. Wenn Barrierefreiheit ein Thema ist, realisieren wir solche Lösungen natürlich.

Fußbodenheizungen ...

... sind im preiswerten Wohnungssegment nicht unbedingt Standard, aber im Neubau wird das schon gemacht, weil sie aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen in Kombination mit einer Wärmepumpe sehr effizient sind. Wir verbauen aber auch im Neubau durchaus noch Heizkörper, denn es gibt mittlerweile wirklich geschmackvolle Lösungen, da bei guter Dämmung ja nur noch eine viel geringere Heizleistung benötigt wird.

Können Sie etwas zu den Heizsystemen sagen?

Wir verwenden fast ausschließlich Zentralheizungen. Zwei Drittel unseres Bestandes hängen an der

Eine moderne BBG-Wohnung mit Vinylboden in Holzoptik.





Regenerative Energien in Kombination mit Wärmepumpen und Speicherlösungen erhöhen die Unabhängigkeit und sind wichtig für das Erreichen der Klimaziele.

die energetische Sanierung sicherlich 80 Prozent der Projektkosten aus. Wenn nach den 90ern schon einmal modernisiert wurde, gibt es in der Regel eine Dämmfassade. Hier aufzustocken, würde vielleicht noch einmal 10 oder 15 Prozent Einsparung ergeben, aber das ist wirtschaftlich nicht zu begründen.

Schießen die Dämmvorgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz über das Ziel hinaus?

Das Dämmmantra der vergangenen 15 Jahre unterstellte ja, dass wir nur die Effizienz steigern müssen und so irgendwann klimaneutral werden. Das ist aber nicht möglich, ohne den Energieträger zu wechseln, und trotzdem haben wir alle mitgemacht, weil das russische Gas günstig war – genauso wie Gasheizungen. Heute wollen wir Erdöl sparen und kleben uns dafür Erdölzeugnisse in Form von zum Beispiel Styropor an die Wände. Auch das ist schon etwas paradox ...

Alternativen wie Mineral- und Holzfaserdämmstoffe dürften für Sie aber zu teuer sein, oder?

Lösungen wie Vorhangfassaden sind definitiv in der Ersterrichtung teurer und wenn Sie die Amortisationszeiträume berechnen, schlucken Sie und landen häufig bei der günstigsten Lösung. Wir als Baugenossenschaft sind aber ewiger Bestandhalter und profitieren davon, wenn wir eine Fassade bauen, die 40 oder 50 Jahre wartungsfrei überdauert. Unsere Ziegelfassaden der Gründerzeithäuser stehen seit über 100 Jahren unverändert, bei Wärmeverbundsystemen haben wir oft schon nach 15 Jahren Risse und Probleme. Außerdem sollten wir auch den Lebenszyklus von Gebäuden im Blick behalten.

Das müssen Sie erklären!

Was passiert denn mit den Materialien, wenn wir sie in 50, 60 oder 70 Jahren austauschen müssen? Das Recycling ist bei den aktuellen Bauformen mit vielen Verbundstoffen, Beschichtungen und verklebten Dämmsystemen ein großes Problem.

Was schlagen Sie vor?

Man könnte sich auf Low-Tech besinnen. Nehmen Sie die Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen. Die

Mehrkosten werden über die Lebensdauer der Systeme meist gar nicht wieder eingespart. Vielleicht sollten wir also häufiger tun, was sinnvoll und nicht, was technisch möglich ist.

Schauen wir einmal auf die Außenanlagen: Ein E-Bike lässt sich ja schlecht in den Keller schleppen ...

Wir rüsten schon seit einigen Jahren, wenn nicht gar Jahrzehnten, Fahrradhäuser nach. Bei über 1.000 Hausnummern dauert das nur ein wenig. Was mittlerweile häufig angefragt wird, sind Lademöglichkeiten für E-Bikes. Neubauten rüsten wir damit aus, im Bestand gibt es noch keine optimale Lösung, da die Anschlüsse ja individualisiert sein müssen.

Und beim Auto? Parken ist in einigen Stadtteilen Braunschweigs wirklich kein Vergnügen ...

Bei Neubauten sind wir mittlerweile nicht mehr gehalten, Stellplätze zu schaffen. Wir tun das im Regelfall immer noch in gewissem Maße, einfach um den Parkdruck in den innerstädtischen Gebieten nicht noch zu erhöhen. Grundsätzlich ist es so, dass viele Menschen sich zwar Parkplätze wünschen, aber kaum jemand diese bezahlen möchte. Ein Tiefgaragenplatz kostet derzeit zwischen 80 und 90 Euro pro Monat. Ich bin aber zuversichtlich, dass die Verkehrswende uns in den kommenden 15 Jahren hilft, die Individualmotorisierung etwas zurückzufahren und so das Problem zu entschärfen. Der Aufenthaltsqualität in den Städten würde das ebenfalls guttun.

Seit über 100 Jahren unverändert: Die verputzte Ziegelfassade der BBG-Gründerzeithäuser.



Bedeutet preiswerte Wohnungen Abstriche bei der Qualität?

Wir bauen keine Luxuswohnungen, sondern preiswert. Der Standard ist gemessen an der Miete, die man bei uns zahlt, in meinen Augen wirklich gut. Auf dem freien Markt würden Sie hier drei, vier oder fünf Euro pro Quadratmeter mehr zahlen.

Genossenschaften als ewige Bestandhalter denken besonders nachhaltig. Sind sie damit automatisch gute Vorbilder für private Eigentümer?

Ich würde gern etwas anderes sagen, aber wir und andere Genossenschaften haben in der Vergangenheit auch falsche Entscheidungen getroffen (lacht). Es wurde zum Beispiel kubische Architektur ohne Dachüberstand gebaut, mit Wärmeverbundsystemen in strahlendem Weiß. Das sieht natürlich anfangs schick aus, veralgt aber relativ schnell und die Frequenz der notwendigen Nacharbeiten hat man so nicht erwartet. Private Häuslebauer erfüllen sich mit dem Eigenheim meist einen Lebenstraum, da geht es viel um Emotionen und nicht unbedingt nur um die Wirtschaftlichkeit und hier unterscheiden wir uns schon, weil von uns berechtigterweise erwartet wird, dass wir weiter vorausdenken.

Wir haben jetzt viel über Investitionen gesprochen: Gibt es bei der BBG eine Modernisierungumlage?

Ja, nach einer Modernisierung, die auch einen wohnlichen Mehrwert schafft, steigen auch bei uns die Mieten – nicht willkürlich, sondern nach klaren Definitionen und zudem gedeckelt auf maximal 30 Euro pro Wohnung und Monat. Wir wollen das möglichst sozialverträglich gestalten, aber stoßen hier irgendwann auch an wirtschaftliche Grenzen.

Inwieweit?

Wenn sich der Trend fortsetzt, dass die Baukosten stärker steigen als die Mieten, wird es schwieriger, das Wohnen und alleine schon die Instandhaltung zu finanzieren. Das ist nicht nur eine Herausforderung für die BBG oder Genossenschaften im Speziellen, sondern für den Wohnungsmarkt insgesamt.

„Wir sind mittlerweile sehr auf Individualisierung getrimmt“

Prof. Dr. Tatjana Schneider leitet das Institut für Geschichte und Theorie der Architektur und der Stadt (GTAS) an der TU Braunschweig. Wir sprachen mit der Architektin über Moloche ohne Kanalisation und Müllabfuhr, grüne Pflaster im Zentrum und die Hoffnung, dass wir unsere Vereinzelung wieder verlernen ...

Frau Schneider, historisch hängt die Entstehung der Wohnungsbaugenossenschaften stark mit der Industrialisierung und der Verelendung in den Arbeiterquartieren zusammen. Wie blicken Sie auf die damalige Lebensqualität – oder passt das Wort eigentlich gar nicht?

Mit unserem heutigen Begriff von Lebensqualität sollten wir auf die damalige Situation nicht schauen. Die Städte waren schlichtweg nicht auf den riesigen Zulauf an Menschen ausgelegt, wurden für die Arbeiter zur absoluten Schlaf- und Zweckstätte. Es war eng, dunkel, schmutzig – und die Kindersterblichkeit wahnsinnig hoch.

„Früher haben die Menschen mit Stühlen auf der Straße gesessen“



Ein grünes Pflaster? Der Pocket-Park Kannengießerstraße in der Braunschweiger Innenstadt. Grafik: Büro Levin Monsigny, Berlin

Wenn wir uns die Entwicklung der Städte vom 19. Jahrhundert bis heute anschauen ... gab es einen historischen Zustand, den Sie gern angehalten hätten?

Nein, überhaupt nicht. Die Städte verwandeln sich mit der Industrialisierung in regelrechte Moloche. Es lebten Mensch und Tier auf engstem Raum, ohne Kanalisation und Müllabfuhr. Punktuell gab es immer wieder Verbesserungen, die Planung von Parks oder die Einführung von öffentlichem Nahverkehr, aber ich sehe keine Form, die besser gewesen wäre als die, in der wir heute leben.

Die Geschichte der Stadt wäre damit eine stetige Fortschrittserzählung ...

Es gab zwischendurch natürlich immer wieder Tiefpunkte. Die Kapitalisierung des Wohnungsmarktes und des Grund und Bodens in den Städten war beispielsweise ein großer Fehler, der korrigiert werden sollte.

Bis in die 1960er Jahre konnte einen Pkw in Deutschland nur anmelden, wer einen privaten Stellplatz nachwies. Seitdem haben Autos die Städte immer mehr verstopft und das öffentliche Leben von der Straße verdrängt ...

Auch das ist ja eine Art von Privatisierung und in der Tat sollten öffentliche Räume in der Stadt auch öffentlich sein. Früher haben die Menschen mit Stühlen auf der Straße gesessen, Kinder haben dort gespielt. Städte könnten handeln und die Autos an

einigen Stellen zurückdrängen, etwa durch die Einführung und Gestaltung von Parkgebühren ...

... oder die Umwandlung von Parkflächen in Grünanlagen, wie mit dem Pocket-Park Kannengießerstraße?

Das sind vereinzelte grüne Pflaster. Mir fehlt eine größere strategische und strukturelle Planung. Wir sollten Grünräume nicht als punktuelle Interventionen denken, sondern als Korridore. Das wäre zudem vor dem Hintergrund der Erderwärmung sinnvoll und würde die Städte im Sommer abkühlen.

Und doch folgen auf solche Projekte politische Grundsatzdebatten um Parkmöglichkeiten für den Einzelhandel oder Menschen, die in der Innenstadt arbeiten. Und das, obwohl die Bürger beim Thema Lebensqualität doch große Schnittmengen haben dürften, oder?

Auf jeden Fall. Wir reden alle wahnsinnig gern über die inneren Städte von Amsterdam oder Groningen und wenn wir uns anschauen, was diese Orte ausmacht, dann ist es vor allem ihre Kleinteiligkeit: Überall kann man sitzen, sich aufhalten, trifft andere Menschen. Diese Städte sind lebendig und in der Planung schaut man dort zuerst auf die Schnittmengen zwischen den einzelnen Gruppen und Parteien, weniger auf mögliche Probleme. Eine wirklich gute Stadtplanung findet einen Konsens und setzt ihn systematisch um.



„Diese Städte sind lebendig“:
Groningen gilt vielen als lebens-
wertes Vorbild.
Foto: Bert Kaufmann/Wikipedia
CC-BY-SA 3.0

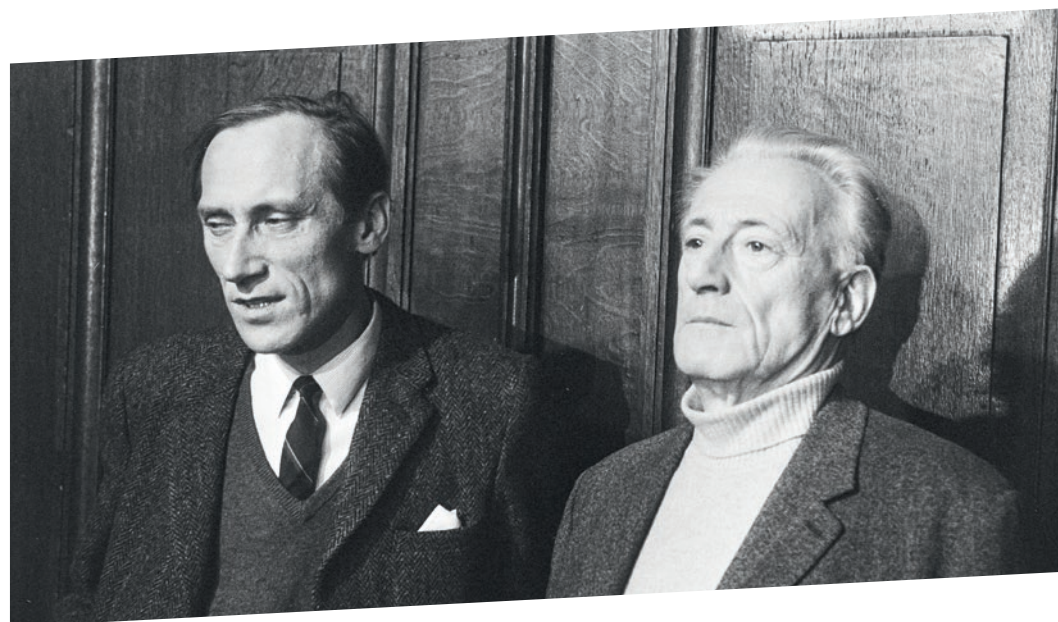
Wie blicken Sie auf Planstädte wie die Weststadt, die als Gartenstadt angelegt wurde?

Einer der großen Theoretiker, die mich umtreiben, ist der französische Philosoph Henri Lefebvre. Er beschreibt Stadt als einen Ort, der das Zusammentreffen von Menschen aus unterschiedlichen Kulturen und Schichten auf engstem Raum zulässt. Heterogenität ist also wichtig. Und ganz viele dieser Planstädte haben es trotz der gut gemeinten Ambitionen nicht geschafft, genau diese Diversität möglich zu machen. Es sind häufig Orte geworden, die mit sehr homogenen Grundrissen arbeiten, sehr homogene Gruppen anziehen und auch sehr homogene Finanzierungsmodelle haben.

Sehen Sie auch Chancen?

Die Weststadt hat heute eine sehr hohe Lebensqualität. Es gibt großzügige Grünflächen, eine ganz tolle Durchwegung. Kinder benötigen genau das, gute und sichere Wege zur Schule und zu ihren Spielplätzen.

„Die Weststadt hat
heute eine sehr hohe
Lebensqualität.“



Der französische Philosoph
Henri Lefebvre (rechts)
beschreibt Stadt als einen
Ort, der das Zusammen-
treffen von Menschen aus
unterschiedlichen Kulturen
und Schichten auf engstem
Raum zulässt.
Foto: Bert Verhoeff/
Wikipedia CC BY-SA 3.0 NL

Was braucht es sonst noch, damit jemand sich an seinem Wohnort wohlfühlt?

Für alle Menschen sind öffentliche Räume wichtig, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben, die im Sommer Schatten spenden und natürliche Treffpunkte sind. Idealerweise gibt es nicht bewohnte Erdgeschosszonen, die als soziale Infrastruktur für eine belebte Nachbarschaft oder als Geschäfte der Nahversorgung dienen. Das ist die Idee der 15-Minuten-Stadt, in der alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in einer Viertelstunde zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Braunschweig ist sehr kompakt und hat hier viele Chancen.

Die Singularisierung führt zu immer mehr Ein-Personen-Haushalten, gleichzeitig wird die Gesellschaft älter. Wie verändert das die Stadt?

Die gesellschaftliche Entwicklung wäre ein guter Ausgangspunkt für eine zielgerichtete Diskussion über die Mehrwerte einer durchmischten Stadt. Die Vorteile von sozialen Beziehungen zwischen Menschen unterschiedlichen Alters überwiegen eindeutig mögliche Nachteile. Wir sollten Kinder im Quartier nicht in erster Linie als Lärm wahrnehmen, sondern als wertvolle Kontakte, und es gibt mittlerweile viele alternative Konzepte für das Leben im Alter, die der Gefahr einer Vereinsamung begegnen. Das ist nicht nur ein Wohlfühl-, sondern auch ein handfestes Gesundheitsthema, das dringend angegangen und gefördert werden sollte.

Der Mensch hat Sehnsucht nach Gemeinschaft?

Natürlich, aber wir sind mittlerweile sehr auf Individualisierung getrimmt. Viele unserer Systeme, wie das politische oder das Steuersystem, fokussieren das Individuum oder die Kleinfamilie. Genossenschaftliche und kommunale Modelle könnten hier eine große Kraft entfalten und uns helfen, diese Vereinzelung wieder zu verlernen.

Inwieweit?

Ich halte Genossenschaften für enorm wichtige Akteure, wenn wir über die Entwicklung von Städten sprechen. Sie könnten richtige Zukunftsmotoren sein. Ich würde mir wünschen, dass sie sich mit der Kraft ihres Wohnungsbestandes und dem demokratischen Organisationsprinzip viel stärker in die öffentlichen Diskurse darüber einbringen, was es bedeutet, gemeinschaftlich zu wohnen.



„Wir sollten Kinder im Quartier nicht
in erster Linie als Lärm wahrnehmen.“
Foto: Pexels.com

Kinderlärm ist Zukunftsmusik

50 Jahre in derselben Wohnung – 4 Wände, die eine Geschichte erzählen!

50 Jahre. Eine Zahl, die heute fast unwirklich klingt, wenn es ums Wohnen geht. Im Schnitt ziehen Menschen in Deutschland alle sieben bis zehn Jahre um. Berufswechsel, Familiengründung, steigende Mieten, neue Lebensphasen – das Zuhause ist oft nur eine Station. Und dann gibt es Monika und Uwe Schütze. Seit 50 Jahren wohnen sie in derselben Dreizimmerwohnung im östlichen Ringgebiet von Braunschweig. Fünf Jahrzehnte Alltag, Familienleben, Veränderungen – und vor allem: das Gefühl, angekommen zu sein.

Treffpunkt Torbogen.
Foto: BBG, KI-bearbeitet



Der Anfang: Heirat für die Wohnung

„Wir haben uns im Juli 1975 verlobt und am 10. Dezember noch schnell geheiratet“, erinnert sich Uwe Schütze und lacht. „Damit wir mit einem Namen hier einziehen konnten. Das waren damals noch andere Zeiten.“ Die Wohnung war kein Zufall. Für Monika Schütze war sie ein Stück Heimat. „Ich bin hier aufgewachsen, gleich nebenan in einer BBG-Wohnung in der Fontanestraße. Meine Eltern wohnten hier – das war praktisch, weil wir beide gearbeitet haben. Mein Vater hat später die Kinder aus dem Kindergarten abgeholt.“ Ein Netzwerk, das trägt. Schon damals.

Weniger Platz, mehr Leben

Drei Zimmer, zwei Kinder, zwei berufstätige Eltern – das klingt heute nach organisatorischer Meisterleistung. „Es war schon eng“, sagt Monika Schütze. „Wir haben eine Zeit lang auf Schlafsesseln im Kinderzimmer geschlafen, damit die Jungs tagsüber ihren Raum hatten.“ Und trotzdem: Wegziehen? Keine Option. „Ein viertes Zimmer wäre schön gewesen“, ergänzt sie. „Aber die Jungs wollten unbedingt hierbleiben.“ Warum? Ein Blick nach draußen reicht.



Der Torbogen, der alles gesehen hat

Vor dem Haus steht er noch heute: ein schlichter Torbogen. Unspektakulär für Außenstehende – aber für die Familie Schütze ein Stück gelebte Geschichte. „Da haben sich immer alle Kinder getroffen und Fußball gespielt“, erzählt Monika Schütze. „Im Hof war das verboten, wir hatten einen strengen Hausmeister.“ Der Torbogen wurde zum Treffpunkt, zum Spielfeld, zum kleinen Universum einer ganzen Kindergeneration. Heute sind die Kinder längst erwachsen. Die Enkel wohnen in Wolfenbüttel. Der Torbogen aber ist geblieben – als stiller Zeuge einer Zeit, in der Nachmittage draußen stattfanden und Nachbarschaft selbstverständlich war.

Zwischen Ruhe und Sehnsucht nach mehr Leben

Heute ist es ruhiger geworden im Haus. Vielleicht zu ruhig. „Von acht Parteien sind sechs alleinstehend“, sagt Uwe Schütze. „Es wäre schön, wenn wieder mehr junge Leute mit Kindern hier wären.“ Denn Kinderlärm – das ist für die Schützes kein Störfaktor. Ganz im Gegenteil. „Kinderlärm ist Zukunftsmusik“, sagt er. Und erzählt von einem Nachbarn in Wolfenbüttel, der sich über spielende Kindergartenkinder beschwert hat. „Zum Glück kam er damit nicht durch.“ Ein Satz, der viel über Haltung verrät. Und über ein Verständnis von Wohnen, das über die eigenen vier Wände hinausgeht.

Ein Zuhause, das mitwächst

Natürlich hat sich die Wohnung verändert. Neue Leitungen, Wärmedämmung, frischer Anstrich – und irgendwann kam der Balkon dazu. „Das war ein echter Gewinn“, sagt Uwe Schütze. Auch Grundrisse wurden angepasst: Aus getrenntem Bad und WC wurde schon 1977 ein gemeinsamer Raum. Es sind diese kontinuierlichen Verbesserungen, die dafür sorgen, dass eine Wohnung nicht alt wird, sondern mit ihren Bewohnern wächst.

Bleiben, weil alles passt

Warum bleibt man 50 Jahre an einem Ort? Für die Schützes ist die Antwort einfach – und vielschichtig zugleich. Da ist der Park direkt nebenan. „Wir laufen jede Woche 40, 50 Kilometer. Bei Wind und Wetter“, erzählt Uwe Schütze. Da ist die Stadt. „Braunschweig hat alles, was ich mir wünsche“, sagt Monika Schütze. „Und vor allem viel Grün – egal in welchem Stadtteil.“ Und da ist die Genossenschaft. „Wenn es Probleme gibt, werden sie sofort behoben“, sagt Uwe Schütze. „Ein klares Ja – wir würden das jederzeit weiterempfehlen.“ Die beiden Söhne wurden schon als Kinder Mitglied. Einer ist geblieben, denkt sogar darüber nach, im Alter zurückzukehren. Ein Kreis, der sich vielleicht schließt.

Wohnen fürs Leben?

Fünfzig Jahre in einer Wohnung – das ist heute die Ausnahme. Aber vielleicht erzählt diese Geschichte mehr als nur von einem besonderen Paar. Sie erzählt davon, was Wohnen sein kann, wenn es mehr ist als ein Mietvertrag: Ein Ort, der sich dem Leben anpasst. Ein Umfeld, das trägt. Eine Gemeinschaft, die zumindest die Möglichkeit bietet, zu wachsen. Und manchmal eben auch ein Torbogen, der still daran erinnert, dass hier einmal Kinder gelacht, gespielt und gelebt haben. Und vielleicht ist genau das der Grund, warum manche Wohnungen bleiben – ein Leben lang.

Lagebericht

Für das Geschäftsjahr 2025.

HEUTE UND MORGEN: BESTÄNDIG IM WANDEL

Die BBG gestaltet aktiv und mit Weitblick den Wandel. Denn aus der Mitte unserer Gemeinschaft erwächst eine Vielfalt an Ideen und Perspektiven, die uns selbst für bisher unbekannte Zukünfte und Herausforderungen stark macht. Wir investieren in den Bestand und richten zugleich den Blick nach vorn, weil Heute und Morgen für uns als Genossenschaft untrennbar zusammengehören.

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 23.023 Mitglieder (Stichtag 31.12.2025) vertrauen in die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende umfasste der von der BBG bewirtschaftete Immobilienbestand 6.652 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 421.884 m², 100 Gewerbeeinheiten und zwei Senioreneinrichtungen für 234 Menschen mit Pflegebedarf.

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

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

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland blieb verhalten. Trotz erster Stabilisierungstendenzen im Jahresverlauf erholte sich die Bau- und Immobilienwirtschaft nur langsam von den deutlichen Einbrüchen der Vorjahre.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen.

Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Deutschland wird im Jahr 2025 den Prognosen zufolge im internationalen Vergleich erneut zu den Schlusslichtern zählen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedsstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %).

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Proble-

me. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft somit um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Gleichwohl bestehen weiterhin erhebliche Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen

Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Die Folge wären verschlechterte Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale; so nahmen die Auftragsgänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den

erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt; das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Neben dem Neubau legten auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) zu. Diese stiegen im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker als die allgemeine Preissteigerung.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben

erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Nach letzten Schätzungen dürften im Jahr 2025 Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre bei Weitem nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Im Jahr 2025 nahm voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %).

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Jahresergebnis und Bewirtschaftungstätigkeit

Im Jahr 2025 erzielte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2.095 TEUR, der um 169 TEUR unter dem geplanten Wert liegt. Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2025 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	TEUR	TEUR	TEUR
Sollmieten	36.576	36.589	35.894
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-1.142	-1.095	-1.013
Instandhaltungskosten	-11.681	-13.168	-13.230
Zinsaufwendungen	-3.907	-3.868	-3.971
Jahresüberschuss	2.264	2.095	1.954

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

Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2024 um 695 TEUR. Die Steigerung ist hauptsächlich auf die im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen, die Vollauswirkung der im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen sowie die Vollauswirkung der allgemeinen Mieterhöhungen aus dem Vorjahr und moderaten Mieterhöhungen des Geschäftsjahres 2025 zurückzuführen.

Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Auflösung von Pensionsverpflichtungen, höhere Zuschüsse, niedrigere Personalaufwendungen und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen und gesunkene Zinsaufwendungen positiv auf das Jahresergebnis aus. Im Gegenzug wirkten sich geringere Erträge aus Anlageverkäufen, niedrigere Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften und rückläufige Zinser-

träge ergebnismindernd aus. Durch die überwiegend positiven Auswirkungen war es möglich, die Instandhaltungsleistungen um 1.487 TEUR gegenüber der Planung zu erhöhen.

Die Grundnutzungsgebühr liegt zum Jahresabschluss bei durchschnittlich 6,55 EUR/m² (inkl. Neubau) nach 6,45 EUR/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation blieb im Jahr 2025 stabil. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 4,1 % über dem Vorjahresniveau (3,4 %). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag im Dezember 2025 bei 1,0 %. Die Fluktuationsquote lag mit 7,2 % leicht unter dem Vorjahresniveau (7,9 %). Die Sicherung und Stabilisierung der Vermietungssituation werden durch die Integration alternativer Wohnformen und Realisierung weiterer Wohngruppen unterstützt.

Die Instandhaltungskosten verteilten sich wie folgt:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Laufende Instandhaltung	6.515	6.438
Großinstandhaltung	5.926	6.239
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	727	553
Gesamt	13.168	13.230

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

2.2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG verfolgt weiterhin den Dreiklang aus Erhalt und Entwicklung des Bestandes sowie der Schaffung neuen Wohnraumes konsequent weiter. Die Baukostensituation erschwert insbesondere die nachhaltige Schaffung neuen Wohnraums.

Die Maßnahmen suchen grundsätzlich das Pareto-Optimum aus Dauerhaftigkeit, Wohnqualität und

energetischer Effizienz im Hinblick auf den Pfad zur Klimaneutralität. Insbesondere die Umstellung der Wärmeerzeugung auf klimaneutrale Technologie ist, im Gegensatz zu der langjährig priorisierten Effizienzsteigerung der Gebäudehüllen, ein Paradigma, das in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen wird und bereits konsequent in den Klimapfad der BBG aufgenommen wurde.

Kern der Wärmewende ist der Tausch der fossilen Wärme­erzeugung durch klimaneutrale Technologie. Insbesondere betrifft das bei der BBG die im Bestand vorhandenen Gasheizungen. In der derzeitigen Pilotphase sind sechs Wärmepumpen als Ersatz für bestehende Gasheizungen verbaut. Die Pilotphase wird nach Vorliegen der ersten vollständigen Jahresabrechnungen abgeschlossen und in die klimaneutrale Transformation der Wärme­erzeugung bis spätestens 2045 überführt.

Zeitgleich werden weiterhin in einzelnen Programmen Fenster getauscht, Kellerdecken- und Dachbodendämmung ergänzt sowie die Optimierung bestehender Heizungstechnik, beispielsweise durch hausinterne Durchführung des hydraulischen Abgleichs, umgesetzt. Wie zu Beginn des Jahres angekündigt, wurden hierbei vor allem technisch notwendige Maßnahmen umgesetzt (zu Lasten von optischen Maßnahmen wie Fassadenanstrichen), was der Baukostensituation zuzuschreiben ist.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen ist mittlerweile klimaneutrale Wärme­erzeugung (meist Wärmepumpe – in zweiter Linie, dort wo vorhanden, auch Fernwärme als Erfüllungsoption des GEG) der Standard.

In Kombination mit Photovoltaik und Mieterstrommodellen leistet die BBG einen Beitrag zur Wärmewende und ist – nach derzeitiger Einschätzung – in der Lage, die notwendigen Maßnahmen perspektivisch auch zu finanzieren.

Im Jahr 2025 wurden die Neubauten im Sackring (als Startschuss für das Zukunftsquartier Sackringviertel) begonnen. Hier werden ansprechende und qualitativ hochwertige Wohneinheiten geschaffen, die ihre Nachhaltigkeit vor allem durch einen hohen baulichen Standard und eine entsprechende Dauerhaftigkeit sichern.

Auch die Abbruch- und Neubaumaßnahmen in der Schuntersiedlung wurden fortgesetzt und die Objekte Gmeinerstraße 7, Gmeinerstraße 13/14 und Bassestraße 10 fertiggestellt.

Am Erfurtplatz 1 wurde eine Mieteinheit für eine Apotheke ausgebaut und übergeben.

Im Berichtsjahr wurden für Bestandspflege, Neubauprojekte sowie Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen folgende Beträge aufgewendet:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	13.168	13.230
2. Für Neubau	5.479	8.828
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	3.508	1.418
Gesamt	22.155	23.476

Hierbei wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung, als das „Kernprodukt“ der BBG, insgesamt 109 Wohnungen mit insgesamt gut 6.600 m² modernisiert. Das Modernisierungs-Team hat sich hierbei neu formiert und ein deutliches Augenmerk auf eine gute Qualität im Rahmen einer konsistenten Bauüberwachung gelegt.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 37,10 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 32,76 EUR/m²) aufgewendet. Der steigende Instandhaltungskostenansatz ist hierbei Resultat der intensivierten Instandhaltung – wobei auch in der sogenannten zweiten Modernisierungswelle die Instandhaltungsanteile innerhalb von Modernisierungsprojekten ansteigen. 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 133,3 Mio. EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,6 Mio. EUR erhöht, wobei die Nachfrage nach unseren Sparprodukten weiterhin ungebrochen hoch ist. Mit der Erhöhung des Spareinlagenbestandes trugen wir der strategischen Ausrichtung unserer Wohnungsbaufinanzierung Rechnung.

2.2.4 Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Genossenschaft 23.023 Mitglieder. Die Zugänge betrugen 665 Mitglieder, die Abgänge 595. Der Mitgliederbestand hat sich somit um 70 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug zum Jahresende 47.335. Die Zugänge betrugen 1.168, die Abgänge 1.517. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen 25.779 TEUR und haben sich um 174,4 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert.

2.2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und der BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die auch im Geschäftsjahr 2025

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 397,8 TEUR.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. Die Einrichtung in der Tuckermannstraße umfasst 145 Pflegeplätze; in der Einrichtung in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung. Unsere Pflegeheime werden im genossenschaftlichen Sinne nicht renditeorientiert geführt. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von 329,5 TEUR.

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

2.2.6 Personal

114 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten zum Jahresende 2025 bei der BBG. Davon 94 in der Verwaltung, 14 Hausmeister und 6 Reinigungskräfte. Die Zahl der Auszubildenden betrug 9. Sie haben zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren weiterhin positiv. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist ein Ergebnis in Höhe von 2.095,1 TEUR aus.

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

Leistungsbereich

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	-77,6	-409,3	331,7
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-141,7	-157,2	15,5
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	239,9	70,1	169,8
Betriebsergebnis	20,6	-496,4	517,0
Finanzergebnis	814,1	1.151,4	-337,3
Neutrales Ergebnis	1.260,4	1.288,4	-28,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.095,1	1.943,4	151,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	10,3	-10,3
Jahresüberschuss	2.095,1	1.953,7	141,4

Im Bereich unseres Kerngeschäfts der Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von -77,6 TEUR. Gestiegene Sollmieten infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit wirkten sich positiv aus. Geringere Verwaltungskosten wirkten sich ebenfalls positiv auf das Ergebnis aus. Ergebnismindernd wirkten sich hauptsächlich höhere Erlösschmälerungen auf Sollmieten und aus abzurechnenden Betriebskosten, geringere sonstige Erträge, gestiegene sonstige Aufwendungen und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen aus. Im Berichtsjahr verwendete die Genossenschaft rund 36 % der Sollmieten für die Instandhaltung des Immobilienbestandes.

Im Bereich des sonstigen Geschäftsbetriebs wirkten sich die Ausbuchung von Verbindlichkeiten positiv aus. Geringere Erträge aus der Gemeinschaftspflege wirkten sich ergebnisbelastend aus.

Das Finanzergebnis stellte sich gegenüber dem Vorjahr 337,3 TEUR niedriger dar. Hier wirkten sich niedrigere Zinserträge aus Geldanlagen und die geringere Ergebnisabführung der BBG Senioren-Residenzen GmbH ergebnisbelastend aus.

Im neutralen Ergebnis wirkten sich höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, höhere Zuschüsse und geringere außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten positiv aus. Im Gegenzug belasteten geringere Erträge aus Anlageverkäufen das Ergebnis.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	3,2	0,0	6,8	0,0	-3,6
Sachanlagen	280.415,6	89,4	280.278,7	88,7	136,9
Finanzanlagen	789,2	0,3	834,0	0,3	-44,8
Flüssige Mittel	16.793,5	5,4	18.435,3	5,8	-1.641,8
übrige kurzfristige Aktiva	15.673,1	4,9	16.432,0	5,2	-758,9
Bilanzsumme	313.674,6	100,0	315.986,8	100,0	-2.312,2

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	73.403,1	23,4	72.138,5	22,8	1.264,6
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	194.878,8	62,1	193.872,7	61,4	1.006,1
Pensionsrückstellungen	10.489,6	3,3	11.461,9	3,6	-972,3
sonstige Rückstellungen	359,0	0,1	353,8	0,1	5,2
kurzfristige Fremdmittel	34.544,1	11,1	38.159,9	12,1	-3.615,8
Bilanzsumme	313.674,6	100,0	315.986,8	100,0	-2.312,2

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 2.312 TEUR gesunken, wobei sich auf der Aktivseite das Sachanlagevermögen um 137 TEUR erhöhte. Die flüssigen Mittel verminderten sich um 1.642 TEUR und die übrigen kurzfristigen Aktiva verminderten sich hauptsächlich durch gesunkene abrechenbare Betriebskosten und reduzierte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 759 TEUR. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 1.265 TEUR durch die Zuführung zu den Ergebnisrücklagen und das Jahresergebnis 2025. Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insgesamt um 1.006 TEUR, wobei die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sich verminderten und der Spareinlagenbestand sich

erhöhte. Die Pensionsrückstellungen verminderten sich um 972 TEUR. Die kurzfristigen Fremdmittel verminderten sich im Wesentlichen durch den dem kurzfristigen Bereich zuzuordnenden Anteil der Spareinlagen, niedrigeren Verbindlichkeiten aus den Bereichen Vermietung, Lieferungen und Leistungen, verbundenen Unternehmen sowie sonstigen Verbindlichkeiten um 3.616 TEUR.

Das Anlagevermögen betrug 89,7 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug 23,4 % (Vorjahr: 22,8 %). Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur ist insgesamt solide.

2.3.3 Finanzlage

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

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich zum einen um Spareinlagen unserer Mitglieder und zum anderen um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,39 % gegenüber dem Vorjahr (1,44 %). Die Kapitaldienstquote lag bei 24,8 % gegenüber 25,6 % im Vorjahr.

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	2.095,1	1.953,7
Cashflow nach DVFA/SG	9.732,1	9.036,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.995,2	13.835,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.606,1	-8.214,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.030,9	469,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.641,8	6.090,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.435,3	12.345,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	16.793,5	18.435,3

Die vorstehende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der laufende Cashflow nicht nur für die planmäßigen Tilgungen von 5.210,7 TEUR und die gezahlte Dividende von 724,1 TEUR, sondern auch für die Investitionstätigkeit zur Verfügung stand.

2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Leistungsindikatoren der Genossenschaft im Vorjahresvergleich:

Indikator	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	23,4	22,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,55	6,45
Fluktuationsquote	%	7,2	7,9
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,1	3,4
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	29,30	29,59
Durchschnittlicher Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung	€/m²	37,10	32,76

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen bleiben auch über das Geschäftsjahr 2025 hinaus anspruchsvoll. Die sich hieraus ergebenden Chancen und Risiken verändern sich hierbei fortlaufend. Zur Identifikation, Bewertung und Steuerung hat die Braunschweiger Baugenossenschaft eG ein umfangreiches Risiko- und Compliance-Managementsystem implementiert. Das System wird über die fünf Säulen: Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und die Interne Revision abgebildet. Durch diese aktive Risikokultur und die nachhaltige Unternehmensausrichtung wird der Fortbestand der Genossenschaft gewahrt.

Die regulatorische Grundlage des Risiko- und Compliance-Managementsystems bilden die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht herausgegebenen MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 29. Mai 2024 sowie die konkretisierenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der Fassung vom 16.12.2024.

Die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen bleibt ein wesentlicher Einflussfaktor für die Investitionstätigkeit der Genossenschaft. Zwar haben sich die Zinssätze gegenüber den Höchstständen des Jahres 2023 stabilisiert, jedoch ist das Zinsniveau weiterhin deutlich höher als in der vorangegangenen Niedrigzinsphase. Sollten geopolitische Spannungen, ein erneuter Inflationsanstieg oder handelspolitische Eskalationen zu einer restriktiveren Geldpolitik führen, wären erneut steigende Finanzierungskosten möglich. Dies würde die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen belasten und Investitionsentscheidungen erschweren. Auch für

die genossenschaftliche Spareinrichtung stellt das Zinsumfeld einen relevanten Faktor dar. Deutliche Veränderungen im Marktumfeld können die Nachfrage nach Sparprodukten beeinflussen. Im Falle der Darlehensaufnahme begegnet die Genossenschaft Zinsänderungsrisiken durch eine vollständige Darlehenstilgung bis zum Ende der Zinsfestschreibung.

Als Genossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt die BBG zudem bankaufsichtlichen Anforderungen. Änderungen im Aufsichtsrecht, insbesondere im Hinblick auf Risikomanagement, IT-Sicherheit und Meldewesen, können zu erhöhtem Aufwand führen.

Das Baupreisniveau liegt weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau. Trotz einer Verlangsamung der Preissteigerungsraten bleibt die Kostenbasis hoch. Insbesondere die energetische Modernisierung des Bestandes ist mit erheblichen Investitionen verbunden. Steigende regulatorische Anforderungen im Zusammenhang mit Klimaschutz, Energieeffizienz und EU-Vorgaben können den Investitionsbedarf weiter erhöhen. Zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen, Hitzeperioden oder Stürme können Sachschäden am genossenschaftlichen Wohnungsbestand verursachen und zu zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen führen. Die Anpassung des Bestandes an klimatische Veränderungen erfordert zusätzliche Investitionen in Resilienzmaßnahmen.

Die genannten Risiken können die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft beeinflussen. Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Die BBG begegnet den dargestellten Risikofeldern mit langfristiger Investitionsplanung, aktiver Bestandsbewirtschaftung sowie einem strukturierten Risikomanagement.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der weiterhin anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Genossenschaft Chancen für eine nachhaltige Weiterentwicklung.

Das Geschäftsmodell der BBG ist nicht auf kurzfristige Renditemaximierung ausgerichtet, sondern auf langfristige Bestandshaltung, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Zuverlässigkeit. In einem Marktumfeld, das von Unsicherheit, Zinsvolatilität und regulatorischer Verdichtung geprägt ist, erweist sich dieses Modell als stabilisierend. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig stärkt die Vermietungssituation und ermöglicht eine kontinuierliche Bestandsbewirtschaftung auf solidem Niveau.

Die BBG verfolgt dabei eine Bewirtschaftungsstrategie mit sozialer Verantwortung und differenziertem Angebot. Mit den Beschlüssen zu dem Strategie-

papier „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.

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

4. PROGNOSEBERICHT

Bei auch zukünftig leicht steigenden Grundnutzungsgebühren, erhöhtem Investitionsbedarf für energetische Sanierung sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2026 mit einem Jahresüberschuss von 2.004 TEUR gerechnet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wesentlichen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahr:

	Plan 2026 TEUR	Ist 2025 TEUR
Sollmieten	37.744	36.589
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-1.263	-1.095
Instandhaltungskosten	-12.857	-13.168
Zinsaufwendungen	-3.794	-3.868
Jahresüberschuss	2.004	2.095

Die Sollmieten erhöhen sich durch moderate Mietanpassungen an den Mietenspiegel und infolge der Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 1.155 TEUR gegenüber dem Jahr 2025. Die Aufwendungen für Instandhaltung sind mit 12.857 TEUR um 311 TEUR geringer geplant als der Istwert 2025.

Weiterhin wirken sich nach unserer Planungsrechnung gegenüber den Geschäftsjahreszahlen 2025 niedrigere sonstige betriebliche Erträge, steigende Abschreibungen auf Sachanlagen, höhere Personal- und Verwaltungskosten und geringere Zinserträge aus. Die Gesamtauswirkung beträgt -1.968 TEUR.

Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in Höhe von 21,6 Mio. EUR geplant.

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 2.490 TEUR getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür von 4.148 TEUR vorgesehen.

Im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung sind die Spareinlagen mit einem Zuwachs des Einlagenbestandes von rund 4,9 Mio. EUR bei leicht sinkenden Zinsen geplant.

Unsere Genossenschaft geht für das kommende Jahr weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum aus, insbesondere im Bereich bezahl-

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

Die BBG ist für die Umsetzung ihrer Qualitätsstrategie auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen gut aufgestellt. Die solide Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Unsere Ertragslage ermöglicht die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2034 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, 25.02.2026
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Stemmer


Schreiber


Oldenburger

Jahres- abschluss

Für das Jahr 2025.

UNSERE STRATEGIE: KLAR UND NACHHALTIG

Die BBG als ewige Bestandshalterin ihrer Wohnungen denkt in Jahrzehnten und nicht nur bis zum nächsten Jahresabschluss. Dieser ist nicht Ziel, sondern Dokumentation unseres Handelns und er zeigt, was uns wichtig ist: Ein Zuhause, Gemeinschaft und Sicherheit für unsere rund 23.000 Mitglieder zu ermöglichen – getragen von einer klaren wirtschaftlichen Strategie und einer nachhaltigen Finanzierung.

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva			
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		3.246,03	6.847,07
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.955.812,06		252.566.404,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.724.996,07		21.632.479,29
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.195.880,95		944.638,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.539.344,23		1.633.978,83
6. Anlagen im Bau	4.542.150,21		3.102.103,38
7. Bauvorbereitungskosten	141.760,66		33.046,55
8. Geleistete Anzahlungen	23.424,93	280.415.633,90	73.758,61
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	536.065,99		580.847,18
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	2.000,00	789.195,18	2.000,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		281.208.075,11	281.119.496,99
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. ANDERE VORRÄTE	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Unfertige Leistungen	14.345.691,61		14.657.079,93
2. Andere Vorräte	20.620,32	14.366.311,93	20.246,10
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	198.289,76		128.189,12
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		102.487,41
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	744.451,48		960.263,54
4. Sonstige Vermögensgegenstände	280.581,65	1.223.322,89	460.163,25
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.793.474,32	18.435.286,81
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		83.381,75	103.604,77
BILANZSUMME		313.674.566,00	315.986.817,92

Passiva

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	475.290,92		443.145,76
2. der verbleibenden Mitglieder	25.779.352,77		25.953.708,36
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	197.450,00	26.452.093,69	161.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 198.317,26 EUR (201.596,78 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	9.191.276,18		8.981.767,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 209.508,49 EUR (195.366,87 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	35.099.139,72	45.065.415,90	34.064.876,10
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 1.034.263,62 EUR (3.310.853,22 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.095.084,88		1.953.668,65
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	209.508,49	1.885.576,39	195.366,87
EIGENKAPITAL GESAMT		73.403.085,98	72.138.499,69
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	10.489.550,00		11.461.911,83
2. Sonstige Rückstellungen	1.502.325,03	11.991.875,03	987.346,70
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.335.087,46		58.244.099,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.360.711,28		19.467.446,98
3. Spareinlagen	133.275.969,22		127.661.833,16
4. Erhaltene Anzahlungen	16.118.625,27		15.973.628,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung			
	727.915,10		3.826.967,87
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen			
	1.789.002,14		3.313.338,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	970.678,00		1.020.884,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.701.616,52	228.279.604,99	1.876.660,75
davon aus Steuern: 605.351,08 EUR (575.914,55 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11.356,77 EUR (72.221,53 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		0,00	14.200,00
BILANZSUMME		313.674.566,00	315.986.817,92

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	50.534.726,17	48.140.605,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	276.271,14	277.160,95
	50.810.997,31	48.417.766,05
2. MINDERUNG (-) / ERHÖHUNG (+) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	-306.254,18	974.785,98
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	995.796,35	966.831,08
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2.069.758,25	2.486.486,97
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	27.786.262,86	26.703.913,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	103.364,53	110.630,31
	27.889.627,39	26.814.543,53
ROHERGEBNIS	25.680.670,34	26.031.326,55
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	6.186.706,15	6.291.615,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.473.169,00	1.550.803,70
davon für Altersversorgung: 248.849,77 EUR (409.938,13 EUR)	7.659.875,15	7.842.419,25
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	9.105.424,41	9.104.100,47
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	2.730.486,91	3.115.199,49
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	60.000,00	60.000,00
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG	727.257,93	856.587,74
11. ERTRÄGE AUS FINANZANLAGEN	200,00	102,78
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	358.931,39	569.122,99
davon aus verbundenen Unternehmen: 16.300,03 EUR (15.179,72 EUR)		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 1.840,00 EUR (0,00 EUR)		
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	3.867.850,13	3.970.642,74
davon an verbundenen Unternehmen: 2.023,00 EUR (12.528,00 EUR)		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 17.844,00 EUR (113.885,00 EUR)		
14. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	0,00	+10.250,55
ERGEBNIS NACH STEUERN	3.463.423,06	3.495.028,66
15. SONSTIGE STEUERN	1.368.338,18	1.541.360,01
16. JAHRESÜBERSCHUSS	2.095.084,88	1.953.668,65
17. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN	209.508,49	195.366,87
18. BILANZGEWINN	1.885.576,39	1.758.301,78
(Vorjahr in Klammern)		

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2025

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

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

Bei a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

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

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzten sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassten Architekten- sowie Verwaltungsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 995,8 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

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

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

Daneben wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 19,4 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 5,00 % – 50,00 %.

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 strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

3. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018G nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 2,90 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % zum 01.01.2025 bzw. 2,05 % zum 31.12.2025 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 10.489,6 TEUR.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt gem. § 253 Abs. 2 HGB bei einer Restlaufzeit von vier Jahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,85 % p.a.

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 35,3 TEUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibung						Buchwert	
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Abschreibungen des	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2025	01.01.2025	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	+/- EUR	EUR	EUR	Geschäftsjahres EUR	EUR	+/- EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	965.613,72	0,00	9.504,78	0,00	956.108,94	958.766,65	3.601,04	0,00	0,00	9.504,78	952.862,91	6.847,07	3.246,03
II. SACHANLAGEN													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	437.631.106,17	5.625.867,41	2.593.658,08	3.624.012,65	444.287.328,15	185.064.702,07	7.710.626,15	0,00	0,00	443.812,13	192.331.516,09	252.566.404,10	251.955.812,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.349.094,04	0,00	124.244,07	-8.828,42	37.216.021,55	15.716.614,75	898.654,80	0,00	0,00	124.244,07	16.491.025,48	21.632.479,29	20.724.996,07
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	0,00	0,00	0,00	292.264,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	292.264,79	292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.775.949,81	148.233,04	0,00	195.330,20	2.119.513,05	831.311,81	92.320,29	0,00	0,00	0,00	923.632,10	944.638,00	1.195.880,95
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.181.821,23	322.422,23	621.889,84	23.744,99	5.906.098,61	4.547.842,40	400.222,13	0,00	0,00	581.310,15	4.366.754,38	1.633.978,83	1.539.344,23
6. Anlagen im Bau	3.102.103,38	5.159.486,55	0,00	-3.719.439,72	4.542.150,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.102.103,38	4.542.150,21
7. Bauvorbereitungskosten	33.046,55	138.031,71	0,00	-29.317,60	141.760,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.046,55	141.760,66
8. Geleistete Anzahlungen	73.758,61	35.168,42	0,00	-85.502,10	23.424,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.758,61	23.424,93
	486.439.144,58	11.429.209,36	3.339.791,99	0,00	494.528.561,95	206.160.471,03	9.101.823,37	0,00	0,00	1.149.366,35	214.112.928,05	280.278.673,55	280.415.633,90
III. FINANZANLAGEN													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	0,00	0,00	0,00	101.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.129,19	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	580.847,18	0,00	44.781,19	0,00	536.065,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580.847,18	536.065,99
3. Beteiligungen	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
	833.976,37	0,00	44.781,19	0,00	789.195,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	833.976,37	789.195,18
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	488.238.734,67	11.429.209,36	3.394.077,96	0,00	496.273.866,07	207.119.237,68	9.105.424,41	0,00	0,00	1.158.871,13	215.065.790,96	281.119.496,99	281.208.075,11

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 14.345,7 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 -201,6 TEUR.
5. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen Verpflichtungen für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden, 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	55.335.087,46	3.692.746,11	10.433.970,21	41.208.371,14	55.335.087,46	GPR
	(58.244.099,52)	(4.186.232,65)	(11.424.947,04)	(42.632.919,83)	(58.244.099,52)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.360.711,28	753.568,61	3.131.026,92	14.476.115,75	18.360.711,28	GPR
	(19.467.446,98)	(855.525,33)	(3.208.128,65)	(15.403.793,00)	(19.467.446,98)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	16.118.625,27	16.118.625,27	0,00	0,00	0,00	-
	(15.973.628,60)	(15.973.628,60)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	727.915,10	727.915,10	0,00	0,00	0,00	-
	(3.826.967,87)	(3.826.967,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.789.002,14	1.525.017,65	263.984,49	0,00	0,00	-
	(3.313.338,82)	(3.068.305,72)	(245.033,10)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	970.678,00	0,00	0,00	970.678,00	0,00	-
	(1.020.884,00)	(0,00)	(0,00)	(1.020.884,00)	(0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.701.616,52	1.701.616,52	0,00	0,00	0,00	-
	(1.876.660,75)	(1.876.660,75)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Gesamtbetrag	95.003.635,77	24.519.489,26	13.828.981,62	56.655.164,89	73.695.798,74	GPR
(Vorjahreswert in Klammern)	(103.723.026,54)	(29.787.320,92)	(14.878.108,79)	(59.057.596,83)	(77.711.546,50)	(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	127.446.861,47	121.213.558,78
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	5.829.107,75	6.448.274,38
Gesamtbetrag	133.275.969,22	127.661.833,16

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren folgende Erträge und Aufwendungen von außer-gewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, von sonstigen Rückstellungen sowie Erträge aus Zuschreibungen und Zuschüssen in Höhe von insgesamt 821,2 TEUR.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 339,9 TEUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

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

c) Haftsumme für 20 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 2 TEUR. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Das Bestellobligo beträgt 7.313,7 TEUR.

3. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

	Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	67
Technische Mitarbeitende	16
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	20
Gesamt	103

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

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2025 übernommene Gewinn betrug 397.799,89 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2025 übernommene Gewinn betrug 329.458,04 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,33 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2024 betrug 410.012,73 EUR, das Eigenkapital 993.012,73 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,33 %. Der Verlust für das Geschäftsjahr 2024 betrug 330,82 EUR, das Eigenkapital 33.184,96 EUR.

5. Nachtragsbericht
Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs haben sich keine Vorgänge nach Ablauf des Geschäftsjahres 2025 ergeben, die von besonderer Bedeutung sind.

6. Ergebnisverwendung
Zum 31.12.2025 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2.095.084,88 EUR aus.

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	22.953
Zugang 2025	665
Abgang 2025	595
Ende 2025	23.023
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermindert um	174.355,59 EUR

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 209.508,49 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:
Der Vertreter:innenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.885.576,39 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die Anderen Ergebnissrücklagen
1.161.569,44 EUR

Ausschüttung einer Dividende (2,8 %)
724.006,95 EUR

9. Mitglieder des Vorstandes
Karin Stemmer
Tim Schreiber
Jan Oldenburger (ab 01.08.2025)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates
Horst Ernst I Vorsitzender,
Sabine Klauke | stellvertretende Vorsitzende,
Erhard Modrejewski I Schriftführer,
Jann Döpke,
Boris Thessmer,
Manfred Voigt (bis 20.06.2025),
Manuela Marktscheffel,
Jasmin Tippelt,
Michaela Lange,
Constantin Wrede (ab 20.06.2025)

Braunschweig, den 25.02.2026
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand
  
Stemmer Schreiber Oldenburger

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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.03.2026

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

Günther Kopischke
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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

Im Berichtsjahr fanden 14 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 7 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. Im Rahmen der Sitzungen wurden abgeschlossene, laufende und mögliche zukünftige Projekte in unserem Bestand besichtigt. Schwerpunkte waren die Neubauprojekte in der Görgesstraße und der Maienstraße sowie die Modernisierungsprojekte in der Fontanestraße und der Görlitzstraße. 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 2025 durch ausführliche Beratungen der neuen Projekte mit dem Vorstand vorbereitet.

Der Prüfungsausschuss hat 2025 insgesamt 5 Sitzungen abgehalten. Schwerpunktthemen waren die Innenrevisions- und weitere Berichte zum Geschäftsjahr 2024.

Erstmals wurde für 2024 der sog. Gesamtrisikobericht für die BBG gemäß § 25a des Kreditwesengesetzes erstellt und im Prüfungsausschuss durch Herrn Schreiber detailliert vorgestellt. Die Überarbeitung des monatlichen Kennzahlenberichts an den Aufsichtsrat wurde Anfang 2025 abgeschlossen. Im Prüfungsausschuss wurden die Wirtschaftsplanung 2026 sowie die Strategische Unternehmensplanung für die Folgejahre vor Behandlung im Aufsichtsrat besprochen. Auch die Strategie der Genossenschaft bezüglich der Entwicklung der Sparanlagen inkl. der Zinsgestaltung wurde zum Jahresende im Prüfungsausschuss behandelt.

Der Personalausschuss hat in 4 Sitzungen die Bestellung von Herrn Oldenburger zum Vorstandsmitglied und auch die Bestellung von Frau Stemmer zum nunmehr nebenamtlichen Vorstandsmitglied ab dem 01.05.2026 vorbereitet.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss tagte insgesamt zweimal. Schwerpunktthemen waren der Schutz der Nutzungsberechtigten bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Kundenkontaktmanagement.

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. Nach wie vor werden unter schwierigen Randbedingungen sowohl eine gute Leistung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeheime als auch ein gutes wirtschaftliches Ergebnis erzielt.

Aufsichtsrat und Vorstand besuchten im Oktober 2025 im Rahmen einer Klausurtagung

zwei Genossenschaften in Hannover und tauschten sich dort über Fortschritte auf dem Klimapfad und über Aspekte der Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat aus.

Die Vertreterinnen und Vertreter wurden im März 2025 in einer Informationsveranstaltung über die Planungen zum Zukunftsquartier Sackringviertel informiert. Im November wurden bei einer Rundfahrt und in anschließenden Präsentationen aktuelle Themen erörtert. Bei beiden Veranstaltungen wurde die Gelegenheit zur Diskussion gut genutzt.

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

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2025 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 23. April 2026 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 2025 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23. April 2026 erläuterte der Prüfungsdirektor Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

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

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

Braunschweig, den 23. April 2026

Braunschweiger Baugenossenschaft
Für den Aufsichtsrat

gez. Horst Ernst
Vorsitzender

ORGANE DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Stand (31.12.2025)

A. VORSTAND

Stemmer, Karin Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien-Ökonomin (GdW)	30177 Hannover
Schreiber, Tim Master of Science Finance & Accounting, Immobilien-Ökonom (GdW)	30900 Wedemark
Oldenburger, Jan Diplom-Wirtschaftsingenieur (ab 01.08.2025)	38162 Cremlingen

B. AUFSICHTSRAT

Döpke, Jann Arbeiter	38106 Braunschweig
Ernst, Horst Dipl.-Ing.	38118 Braunschweig
Klauke, Sabine Dipl.-Ing. (Architektur)	38106 Braunschweig
Lange, Michaela Jugendbildungsreferentin, Bachelor Geschichtswissenschaft und Germanistik	38118 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela Verwaltungsangestellte	38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard Bankdirektor a. D.	38124 Braunschweig
Thessmer, Boris Verwaltungsangestellter	38108 Braunschweig
Tippelt, Jasmin Bildungswissenschaftlerin (M.A., M.A.)	38100 Braunschweig
Voigt, Manfred Dipl.-Verwaltungswirt (FH) (bis 20.06.2025)	38112 Braunschweig
Wrede, Constantin Bauingenieur (B.Sc.) (ab 20.06.2025)	38100 Braunschweig
In Personalunion auch Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH und der BBG-Service GmbH.	

C. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Bauausschuss:	Personalausschuss:
Thessmer, Boris (Vorsitzender)	Ernst, Horst (Vorsitzender)
Tippelt, Jasmin (stellv. Vorsitzende)	Modrejewski, Erhard (stellv. Vorsitzender)
Marktscheffel, Manuela (Schriftführerin)	Lange, Michaela (Schriftführerin)
Wrede, Constantin (stellv. Schriftführer)	Döpke, Jann (stellv. Schriftführer)
Prüfungsausschuss:	Wohnungs- und Verwaltungsausschuss
Klauke, Sabine (Vorsitzende)	(bis 26.06.2025):
Wrede, Constantin (stellv. Vorsitzender)	Marktscheffel, Manuela (Vorsitzende)
Lange, Michaela (Schriftführerin)	Thessmer, Boris (stellv. Vorsitzender)
Modrejewski, Erhard (stellv. Schriftführer)	Lange, Michaela (Schriftführerin)
	Tippelt, Jasmin

D. PROKURISTEN

Fulst, Holger Bilanzbuchhalter	38229 Salzgitter
Sievers, Dirk Betriebswirt (VWA)	38226 Salzgitter

E. VERTRETERINNEN UND VERTRETER

Bezirk 1:	Bezirk 3:	Bezirk 5:
Pfeiffer, Bettina	Haverland, Marion	Lindecke, Siegfried
Feldhahn, Sabine	Bindrich, Sarah	Mandera-Bolm, Elisabeth
Lampe, Dr. Ute	Müller, Annegret	Behrens, Helga
Schalm, Maren	Dölz, Annelies	Herweg, Marion
Schrammek, Svenja	Lotz, Mona	Bruchmann, Waldemar
Brodkorb, Alan	Samel, Gabriela	Sander, Sylvia
Zerling, Stefan	Behnsen, Michael	Schulze, Alexandra
Domann, Jannis	Hering, Jörg	Kemper, Heinrich
Tarrach, Jörg	Gül, Ümit	Robschink, Bärbel
Dornack, Werner	Dölz, Jürgen	Fischer, Hans-Joachim
Kalliefe, Jens-Holger	Gorklo, André	Pink, Dietrich
	Höppner, Heinz-Peter	
Bezirk 2:	Bezirk 4:	Bezirk 6:
Bartsch, Sabine	Asendorf, Sabine	Langner, Astrid
Schote, Karin	Ehrlich, Maja	Schicke, Ulrich
Gehrke, Andreas	Bartels, Heidrun	Förster, Patrizia
Dann, Susanne	Mascher-Licht, Anika	Kaula, Ilona
Graefe, Anja	Prael, Konstantin	Bosse, Sigrid
Opalla, Michael	Bordan, Klaus	Bunke, Evelyn
Krock, Dorothea	Witte, Matthias	Degering, Ursula
Groß, Carsten	Frey, Roland	Bittner, Ingo
Klauke, Susanne	Balzer, Amanda	Dittrich, Sabine
Weber, Dieter	Balzer, Alexander Daniel	Schmidt, Jürgen
Kluge, Till	Balke, Simone	Müller, Alexander
Perreau, Anne	Jolie, Hartmut	Furtner, Mario
Winter, Klaus	Hinz, Günter	Kaus, Erich
	Eggstein, Manfred	Joppich, Lothar

BELEGSAFTSVERTRETUNG DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Vorsitzende des Betriebsrates:
Andrea Bindrich
38106 Braunschweig

Unsere Wahlbezirke



BBG-BESTAND NACH WAHLBEZIRKEN

Stand (31.12.2025)

Wahlbezirk 1

Anzahl WE 644

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

Wahlbezirk 2

Anzahl WE 1380

Bassestr. 1–3, 6–20	75
Bienroder Weg 29, 30, 32, 35, 39, 40, 45	13
Böcklinstr. 15	10
Forststr. 67–71	37
Gmeinerstr. 1–8, 10–12, 14, 17–19	61
Helgolandstr. 51, 60–71	54
Karlstr. 48–51	37
Kieler Str. 1–38	75
Lampadiusring 9, 10, 12, 13, 20–28	183
Lübeckstr. 1–6, 9–28, 30, 31, 33, 34, 38–51	69
Mergesstr. 7–17	35
Montgolfierstr. 9	21
Riekestr. 5–19	29
Siegfriedstr. 110–131	165
Siegmundstr. 9–14	49
Simonstr. 1–15	62
Stegmannstr. 1–39	67
Syltweg 20	6
Theisenstr. 1–15, 20, 21, 24–47, 49–52	84
Waggumer Weg 11–14	26
Walkürenring 16–23, 32–42	134
Wilhelmshavener Str. 1–28, 30–43	88

Wahlbezirk 3

Anzahl WE 349

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

Wahlbezirk 4

Anzahl WE 2098

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

Wahlbezirk 5

Anzahl WE 908

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

Wahlbezirk 6

Anzahl WE 1273

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

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Konzept und Gestaltung

BICEPS GmbH

Bildnachweis

Titel: © Günther Bleyl / KI-bearbeitet

