

GESCHÄFTSBERICHT 2015



›**Wiederaufbau**‹  
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.

# STANDORTE



20+

→ STANDORTE

1.250+

→ HAUSEINGÄNGE

35+

→ STADTQUARTIERE

5

→ HAUPTSTANDORTE > 500 WOHNUNGEN

---

# PROFIL

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit rund 17.700 Genossenschaftsmitgliedern und über 9.400 Wohnungen im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Seit 1951 bieten wir unseren Mitgliedern in zentralen Lagen Braunschweigs und in den benachbarten Regionen attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen. Als zugelassenes Kreditinstitut eröffnen wir unseren Mitgliedern zudem die Möglichkeit, Spareinlagen lukrativ verzinst anzulegen.

Neben der umfassenden Bewirtschaftung wollen wir unseren Bestand in den kommenden Jahren weiter optimieren und verstärkt neuen Wohnraum schaffen.

9.400+

→ WOHNUNGEN

17.700

→ GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDER

# KENNZAHLEN

IN T€	2015	2014	Veränderung in %
<b>→ FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Umsatzerlöse	55.103,0	55.794,4	-1,2
davon Sollmiete	39.639,5	39.713,9	-0,2
davon leerstehend	1.342,8	1.573,4	-14,7
Mietausfallquote in %	3,4	4,0	-14,5
Jahresergebnis vor Instandhaltung	14.500,3	13.864,9	4,6
Jahresergebnis	1.579,1	1.095,4	44,2
EBITDA	18.029,7	19.497,4	-7,5
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	4,0	4,0	1,1
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	1,4	1,7	-17,6
Verkehrswert der Immobilien	442.200,0	441.600,0	0,1
Buchwert der Immobilien	323.407,6	330.778,4	-2,2
Bilanzsumme	349.062,8	356.947,4	-2,2
Objektfinanzierungsmittel	170.054,1	180.107,6	-5,6
Eigenkapital	105.964,9	104.971,3	0,9
Eigenkapitalquote in %	30,4	29,4	3,2
Loan to value in %	38,5	40,8	-5,7
Mietenmultiplikator	8,4	8,7	-2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.708,1	14.193,3	24,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2.907,3	-11.525,0	-125,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-17.696,6	1.807,7	-1079,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	18.553,9	16.817,2	10,3
<b>→ NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Zahl der Mitglieder	17.694	17.645	0,3
Zahl der Mitarbeiter	92	95	-3,2
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten	9.405	9.678	-2,8
davon leerstehend	215	295	-27,1
Leerstandsquote in %	2,3	3,1	-25,0
Fluktuation in %	10,6	10,6	0,0
Monatliche Nettomiete pro m² Whfl. in €	5,41	5,30	2,1

---

# INHALT

**04 — BRIEF DES VORSTANDS**

**07 — ORGANE**

**09 — BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

**12 — FÜR UNSERE ZUKUNFT**

**30 — AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT**

32 Mieter

37 Unternehmen und Portfolio

44 Nachhaltigkeit und soziales Engagement

**52 — LAGEBERICHT**

54 Grundlagen des Unternehmens

57 Wirtschaftsbericht

63 Nachtragsbericht

64 Chancen und Risiken

66 Prognosebericht

**68 — JAHRESABSCHLUSS**

70 Bilanz

72 Gewinn- und Verlustrechnung

74 Anhang

**83 — INFORMATIONEN**

83 Bestätigungsvermerk

84 Unser Wohnungsbestand

90 Wofür wir stehen, wohin wir gehen

**93 — KONTAKT UND IMPRESSUM**

---

# BRIEF DES VORSTANDS



(v. l.) Torsten Böttcher  
und Joachim Blätz

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder und Freunde unserer Genossenschaft,**

2015 war für unsere Genossenschaft ein besonderes Jahr: Wir konnten unsere umfassende strategische und organisatorische Neuaufstellung erfolgreich abschließen und sind nun bestens aufgestellt, um die »Wiederaufbau« in die nächste Entwicklungsphase zu führen. In der vor uns liegenden Phase wollen wir die Fokussierung auf unsere Kernstandorte vorantreiben und den Bau neuer Wohnungen verstärken.

Doch bevor wir nach vorn schauen, lassen Sie uns noch einmal kurz zurückblicken: **Sieben Jahre ist es her, als wir uns vorgenommen haben, unsere Genossenschaft in allen Belangen zu modernisieren.** Neben einer Verbesserung der Strukturen und Prozesse wollten wir, dass unsere Mitglieder von einem verbesserten Service profitieren und eine höhere Kundenorientierung erleben.

Das war ein großes Vorhaben, das gut vorbereitet werden musste. Deshalb haben wir zunächst eingehend unsere Stärken und Schwächen analysiert und gewissenhaft die Chancen und Risiken, denen wir als Genossenschaft ausgesetzt sind, gegeneinander abgewogen. Auch unsere Mieter haben wir befragt, genauso wie unsere Mitarbeiter.

Eine unabhängig in Auftrag gegebene Imageanalyse vervollständigte das Bild, auf dessen Grundlage wir dann unseren Weg planten und beschrritten.

„ Wir freuen uns, dass wir uns als Baugenossenschaft am Leben und an der Entwicklung unserer Region mit sichtbaren Ergebnissen beteiligen können.“

Was folgte, waren vielfältige Maßnahmen in allen Bereichen unserer Organisation: Wir wollten, dass unsere Genossenschaft wirtschaftlich noch stabiler wird. Dazu haben wir risikobehaftete und zeitintensive Geschäftsfelder eingestellt. Wir wollten die Qualität unserer Wohnungen verbessern und dauerhaft sichern.

Dazu haben wir unsere Aufwendungen in Instandhaltung und Modernisierung deutlich ausgebaut. Wir wollten die Effizienz unserer Bewirtschaftung erhöhen. Dazu haben wir uns von sehr aufwändig zu sanierenden, nicht mehr zeitgemäßen Beständen in schwachen Märkten unter Wahrung der Mieterinteressen getrennt. Besonders wichtig war uns, dass die Veränderungen, die wir vornahmen, dauerhaft greifen. Deshalb haben wir im Hintergrund ergänzend zu den Einzelmaßnahmen ein aktives Portfoliomanagement aufgebaut.

Eine für unsere Mieter in Zukunft besonders spürbare Neuerung ist die 2015 erfolgte Einrichtung eines zentralen Kundenservice. Damit werden wir das besonders sensible Thema Erreichbarkeit deutlich verbessern.

Prozesse und Strukturen sind nur so gut, wie die Menschen, die sie steuern: Deshalb haben wir in den letzten Jahren auch umfassend in unsere Aus- und Weiterbildung investiert: Kundenorientierung, Kommunikation, Teamentwicklung, Führung und Steuerung – über Veranstaltungen zu diesen und anderen Themen haben sich unsere Mitarbeiter darauf vorbereitet, weitere Verantwortung für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft zu übernehmen.

**Auch für das laufende Jahr haben wir uns einiges vorgenommen.** Besonders schauen wir im Augenblick auf zwei Neubauvorhaben in Braunschweig und Wolfenbüttel. An den beiden Standorten wollen wir für unsere Mitglieder in den nächsten Jahren insgesamt ca. 200 Wohnungen errichten. Parallel dazu werden wir unsere umfassenden Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung fortsetzen. Bei allen Maßnahmen werden wir selbstverständlich weiter darauf achten, dass der Wohnraum für unsere Mieter bezahlbar bleibt – trotz der ständig steigenden

„Aus unserer neuen Aufstellung  
heraus werden wir unsere  
Möglichkeiten als Baugenossen-  
schaft in den kommenden  
Jahren noch stärker in unser  
Umfeld einbringen.“

Anforderungen durch den Staat und baulicher Regulatorik. Ein weiterer Aufmerksamkeitsschwerpunkt wird der Systemwechsel unserer Haupt-IT für unsere wohnungswirtschaftlichen Prozesse sein, den wir im kommenden Jahr 2017 angehen wollen.

Entsprechend unserem Selbstverständnis werden wir auch unser soziales Engagement, etwa im Rahmen der Quartiersarbeit, fortsetzen. In diesem Zusammenhang freuen wir uns außerordentlich, dass unsere aktive Mitarbeit in dem Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt“ zur Mitnominierung für den durch den Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung ausgeschrieben „Preis soziale Stadt 2016“ geführt hat.

Unabhängig von der Preisvergabe ist uns dieses Ansporn, mit unserem Engagement an kooperativ angelegten Aktivitäten in diesem Bereich nicht nachzulassen.

**Die Entwicklung der vergangenen Jahre wäre nicht möglich gewesen ohne die exzellente Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat.** Das Gremium begleitete unseren Change-Prozess und die damit verbundenen neuen Wege außerordentlich konstruktiv und mit guten Anregungen. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle ausdrücklich bedanken.

Unser besonderer Dank gilt auch unserem langjährigen Vorstandsmitglied Dieter Heinrich, dessen Mandat zum Jahreswechsel endete. Dieter Heinrich unterstützte uns 2006 bei der Gründung der Spareinrichtung und begleitete unser Führungsteam seitdem mit hoher Expertise und einer besonderen Analysefähigkeit. Dieter Heinrich hatte stets den Menschen und die beste Lösung für unsere Genossenschaft im Blick, wofür wir ihn außerordentlich schätzen.

Unseren Mitarbeitern und Partnern in Verwaltung und Wirtschaft danken wir für ihre Offenheit, mit der sie sich auf die Veränderungen eingelassen haben, und das große Engagement, mit dem sie die erfolgreiche Umsetzung der Projekte ermöglichten.

Gemeinsam mit Ihnen freuen wir uns nun auf die Aufgaben, die 2016 auf uns zukommen. Wir setzen darauf, dass auch Sie weiter dabei sind – mit ihrem Vertrauen und Ihrer Kooperation.

Braunschweig, im Mai 2016

Ihr Vorstand



Joachim Blätz



Torsten Böttcher

---

# ORGANE

## VORSTAND

### **Joachim Blätz** (Vorsitzender)

Joachim Blätz (55) ist seit 2009 Vorstandsmitglied und Vorstandsvorsitzender. Der studierte Bankfachwirt startete seine berufliche Laufbahn bei der Dresdner Bank AG, wo er verschiedene Leitungsfunktionen innehatte. Anschließend übernahm er Aufgaben bei der Deutschen Hypothekbank Frankfurt-Bremen AG und der Eurohypo AG. Seine Expertise auf den Feldern Bank-, Betriebs- und Finanzwirtschaft und gewerbliche Immobilienfinanzierung bringt Joachim Blätz seit 2009 auch als Mitglied in den Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ein. Dort ist er seit 01.12.2014 zum Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschusses und Mitglied des Präsidiums des Verbandsrats bestellt.

### **Torsten Böttcher**

Torsten Böttcher (53) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Dipl.-Bauing. (FH) ist in der Region aufgewachsen und baute im Rahmen seiner Berufslaufbahn profunde Kenntnisse über die regionale Wohnungswirtschaft auf. Nach Beschäftigungen bei der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und der Baubecon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.

Nebenamtliches Vorstandsmitglied bis zum bis 31.12.2015:

**Bankdirektor a. D. Dieter Heinrich**

## AUFSICHTSRAT

### **Christoph Schmitz**, Vorsitzender

persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig

### **Jens Wolfgram**, stv. Vorsitzender

Wirtschaftsprüfer, Salzgitter

### **Holger Bauer**, Rechtsanwalt, Hannover (seit 01.07.2015)

**Jürgen Hübner**, Bankdirektor a. D., Braunschweig

**Anke Kaphammel**, Galeristin, Braunschweig (seit 01.07.2015)

**Stephan Körber**, Geschäftsführer, Braunschweig

**Bernd Meyer**, Senator a. D., Bremen

**Hagen Reese**, Geschäftsführer a. D., Salzgitter (bis 30.06.2015)

**Werner Schilli**, Vorstand, Wolfenbüttel

**Jürgen Sikora**, Bundestagsabgeordneter a. D., Goslar (bis 30.06.2015)

**Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen**, Geschäftsführer, Braunschweig

**Dietmar Weitzel**, Rechtsanwalt, Salzgitter (seit 01.07.2015)



## VERTRETER

### WAHLBEZIRK 01

**Karola Barthel**, Braunschweig  
**Martina Blume**, Braunschweig  
**Egon Burschepers**, Braunschweig  
**Horst Klinkert**, Braunschweig  
**Peter Klusmann**, Braunschweig  
**Hans-Georg Kocher**,  
 Braunschweig  
**Rainer Liepelt**, Braunschweig  
**Norbert Lüders**, Braunschweig  
**Margrit Nabert**, Braunschweig  
**Jürgen Ohlendorf**, Braunschweig  
**Kerstin Olschewski**,  
 Braunschweig  
**Erika Preiß**, Braunschweig  
**Hans-Werner Quast**,  
 Braunschweig  
**Reginald Rüter**, Braunschweig  
**Ingrid Schüler**, Braunschweig  
**Christa Stobbe**, Braunschweig  
**Annemarie Tusche**, Braunschweig  
**Elke Weitze**, Braunschweig  
**Georg Winkler**, Braunschweig

### WAHLBEZIRK 02

**Regine Amling**, Braunschweig  
**Edith Bollnow**, Braunschweig  
**Werner Fuchs**, Braunschweig  
**Manfred Hauffe**, Braunschweig  
**Rudolf Piper**, Braunschweig  
 (bis 08.04.2015)  
**Angelika Pohl**, Braunschweig  
**Rebecca Siedentopf**,  
 Braunschweig  
**Jürgen Stupar**, Braunschweig  
**Rainer Würzburg**, Braunschweig

### WAHLBEZIRK 03

**Michael Besgen**, Braunschweig  
**Regina Binder**, Braunschweig  
**Georg Breitscheidel**,  
 Braunschweig  
**Rosemarie Collins**,  
 Braunschweig  
**Gerda Eilers**, Braunschweig  
**Joachim Grabietz**, Braunschweig  
**Norbert Hane**, Braunschweig  
**Uta Richter**, Braunschweig  
**Claudia Täger**, Braunschweig  
**Siegmond Voss**, Braunschweig  
**Christoph Wiesner**, Braunschweig

### WAHLBEZIRK 04

**Karl-Heinz Bittner**, Salzgitter  
**Ulrich Fiukowski**, Wolfenbüttel  
**Arnold Halbes**, Wolfenbüttel  
**Helga Hetschko**, Vechelde  
**Egon Hofmeister**, Salzgitter  
**Günther Jemand**, Wolfenbüttel  
**Uta Jugel**, Braunschweig  
**Patrick Kaluza**, Vechelde  
**Günter Mahnkopf**, Hildesheim  
**Erwin Matzker**, Wolfenbüttel  
**Heinz-Jürgen Möser**, Salzgitter  
**Gerhard Neumann**, Wolfenbüttel  
**Lilli Ney**, Salzgitter  
**Herbert Nickel**, Wolfenbüttel  
**Burghardt Prange**, Salzgitter  
**Bernd Radke**, Salzgitter  
**Werner Schatte**, Salzgitter  
**Ulla Scheliga**, Salzgitter  
**Horst Wießner**, Wolfenbüttel  
**Wolfgang Willers**, St. Andreasberg

### WAHLBEZIRK 05

**Hans-Georg Apitz**, Goslar  
**Rolf Baumgarten**, Goslar  
**Rita Blumenhagen**, Bad Harzburg  
**Eberhard Geitner**, Goslar  
**Hannelore Gruber**, Bad Harzburg  
**Hansgünter Helling**,  
 Bad Harzburg  
**Klaus Kunath**, Goslar  
**Birgit Lehmann**, Goslar  
**Monika Rogall**, Bad Harzburg  
**Willi Säger**, Seesen  
**Wolfgang Schreiber**,  
 Bad Gandersheim  
**Karl-Heinz Stiebing**, Goslar  
**Wilfried Winkel**, Goslar  
**Rainer Woydack**, Goslar

### WAHLBEZIRK 06

**Günter Franke**, Quedlinburg  
**Anita Gründel**, Halberstadt  
**Guido Krause**, Halberstadt  
**Bernd-Joachim Trübe**,  
 Halberstadt  
**Werner Ulrich**, Halberstadt

---

# *BERICHT DES AUFSICHTSRATS*



Christoph Schmitz

Im Folgenden berichte ich Ihnen stellvertretend für den Aufsichtsrat von den Überwachungs- und Beratungsschwerpunkten unseres Gremiums im vergangenen Geschäftsjahr. Insgesamt konnten wir den Vorstand der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG durch ein erfolgreiches Jahr begleiten. Wir freuen uns darüber, dass unsere Genossenschaft am Ende des Jahres erneut ein Stück besser aufgestellt war.

Die Vermietungssituation im Kerngeschäftsbereich ist gut und stärkt die Stabilität unserer Genossenschaft nachhaltig. Als gemeinschaftsorientierte Organisation sind wir gleichzeitig aufgefordert, unseren Beitrag zur Lösung der aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen zu leisten – dazu zählt der steigende Wohnungsbedarf. Dies tun wir über die Umsetzung eines ehrgeizigen Neubauprogramms. Mit der Fortsetzung der hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werten wir aber auch weiter unseren aktuellen Bestand umfangreich auf.

Wir stehen dem Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen auch beratend zur Seite. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und diese bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns dabei stets von ihrer Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat uns regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hatte stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten des Vorstands auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Im Rahmen meiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich mit dem Vorstand auch zwischen den Gremiensitzungen in einem Informations- und Gedankenaustausch. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiumssitzung informiert.

Der Aufsichtsrat kam im vergangenen Jahr zu insgesamt vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Zu den regelmäßig besprochenen Themen zählten die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risiko-Situation, die allgemeine Investitionsplanung sowie aktuelle operative Angelegenheiten. Besondere Arbeitsschwerpunkte bildeten die neue Aufbauorganisation und die Investitionsplanung für die anstehenden Neubauprojekte.

Neben den regulären Aufsichtsratssitzungen traten zweimal der Arbeitsausschuss und einmal der strategische Arbeitskreis zusammen. Wesentliche Themen der Arbeitsausschusssitzungen waren die Beteiligungen der »Wiederaufbau«-Gruppe, Geschäftsführungsangelegenheiten, die Neustrukturierungen im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung sowie die Aufbereitung der Themen der AR-Sitzungen. Der strategische Arbeitskreis beschäftigte sich unter anderem mit der Neuausrichtung des Aufsichtsrats, mit der Modernisierung der Genossenschaftssatzung und der Überarbeitung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und den Vorstand. Ebenfalls im Blickpunkt standen die Themen Corporate Governance und Compliance.

Der vdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss 2015 sowie den entsprechenden Lagebericht der Genossenschaft einschließlich des zugrundeliegenden Rechnungswesens geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten und zur Kenntnis genommen. Der Prüfungsbericht wurde von den Abschlussprüfern auf einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich erläutert. Die Prüfung des Aufsichtsrats führte zu keinen Einwendungen.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 13.06.2015 genehmigte mit dem Tag der Bilanzfeststellung den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2014 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4%. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Auch für das Geschäftsjahr 2015 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern die satzungsmäßige Höchstdividende von 4% zu beschließen.

2015 gab es in unseren Organen folgende personelle Veränderungen: Mit Ablauf des 30. Juni 2015 schieden Hagen Reese und Jürgen Sikora aus dem Aufsichtsrat aus. Mit Wirkung zum 1. Juli 2015 neu in den Aufsichtsrat berufen wurden Anke Kaphammel, Holger Bauer und Dietmar Weitzel. Den Vorstand verließ nach 10-jähriger, sehr erfolgreicher Tätigkeit Dieter Heinrich. Wir danken den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern und Herrn Heinrich für ihre ausgezeichnete Arbeit in den vergangenen Jahren!

Ebenfalls danken wir dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Hauses für die erneut erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr. Wir sind uns sicher, dass die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG mit der neuen Aufstellung bestens für das Meistern der kommenden Herausforderungen aufgestellt ist.

Braunschweig, am 03.05.2016



**Christoph Schmitz**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

---

# › WIEDERAUFBAU ‹



In den vergangenen Jahren haben wir intensiv an der weiteren Modernisierung unserer >Wiederaufbau< gearbeitet. Das war mitunter ein steiniger Weg, der von unseren Mitarbeitern viel Engagement erforderte und von unseren Mietern ein hohes Maß an Geduld.

Aber es hat sich gelohnt! Unsere Wege sind kürzer geworden und unsere Strukturen einfacher. Nun haben wir diese Phase abgeschlossen und können uns auf einer gestärkten Basis den neuen Aufgaben zuwenden - für unsere Mieter und Mitglieder, für unsere Region, für unsere Zukunft.

***FÜR UNSERE  
ZUKUNFT***

---

# WOHNEN



*DAMIT DIE  
MENSCHEN  
SICH BEI  
UNS WOHL-  
FÜHLEN*

---

# WOHNEN





**Unsere Mieter sollen so wohnen können, wie sie es verdient haben. Deshalb verbessern wir die Qualität unseres Kernbestands.** Im Jahr 2015 haben wir 273 Wohnungen veräußert. Dabei handelte es sich um Einheiten, die sich zum Beispiel aufgrund ihrer Lage auf Dauer in einem anderen Kontext besser bewirtschaften lassen. Die aus den Verkäufen erzielten Mittel fließen in die Pflege unseres Kernbestands: in den Substanzerhalt, in die Modernisierung und in die Anpassung der Standards an die Bedürfnisse unserer Mieter.

---

# *KOMMUNIKATION*

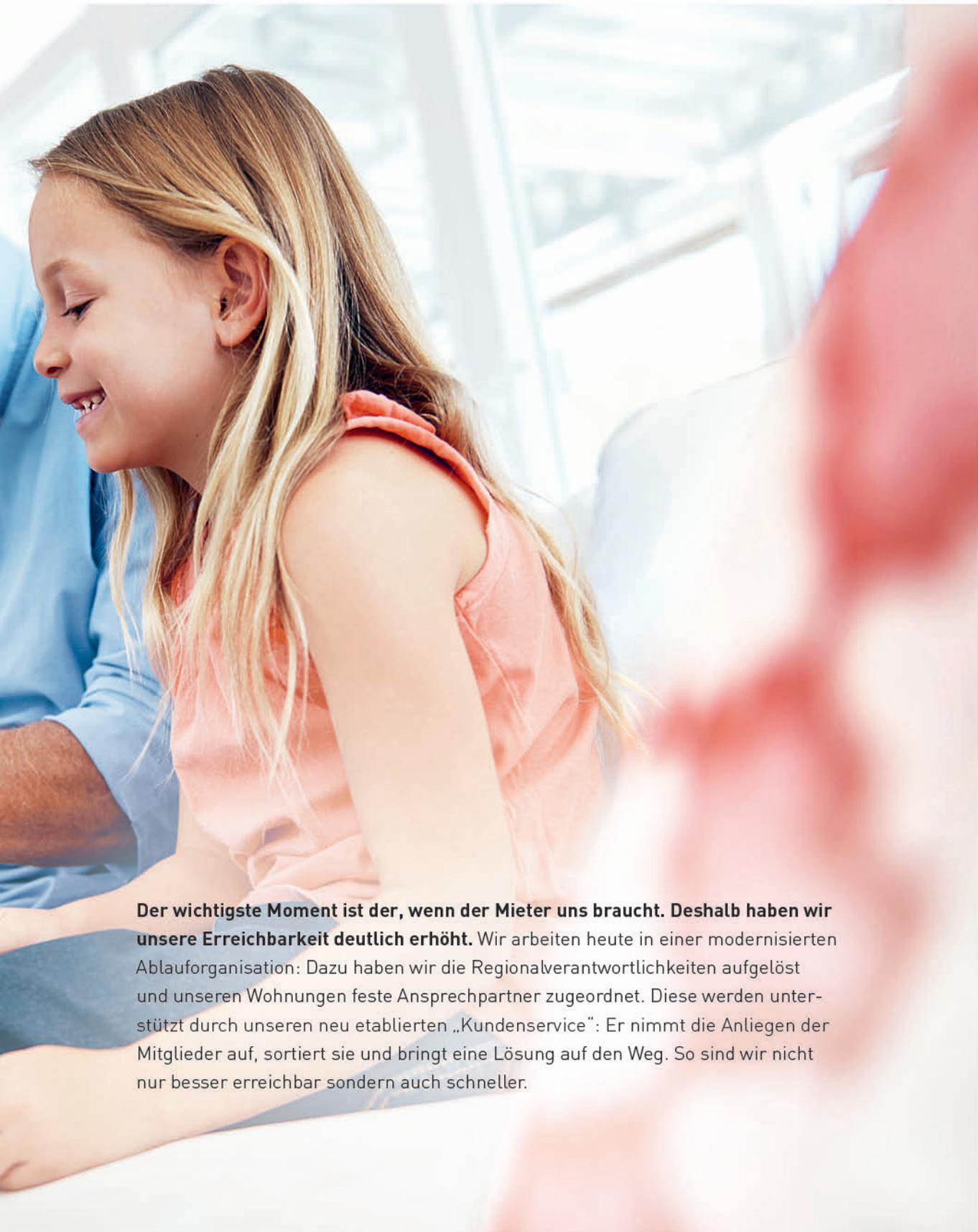


*DAMIT  
WIR UNSERE  
MIETER  
BESSER  
BETREUEN  
KÖNNEN*

---

# KOMMUNIKATION





**Der wichtigste Moment ist der, wenn der Mieter uns braucht. Deshalb haben wir unsere Erreichbarkeit deutlich erhöht.** Wir arbeiten heute in einer modernisierten Ablauforganisation: Dazu haben wir die Regionalverantwortlichkeiten aufgelöst und unseren Wohnungen feste Ansprechpartner zugeordnet. Diese werden unterstützt durch unseren neu etablierten „Kundenservice“: Er nimmt die Anliegen der Mitglieder auf, sortiert sie und bringt eine Lösung auf den Weg. So sind wir nicht nur besser erreichbar sondern auch schneller.

---

# QUARTIER



*DAMIT WIR  
EIN STARKER  
PARTNER  
FÜR UNSERER  
REGION  
BLEIBEN*

---

# QUARTIER





**Für uns zählen nicht nur die Steine, sondern auch der Lebensraum. Deshalb beteiligen wir uns aktiv an Projekten zur Quartiersentwicklung.** Unser genossenschaftliches Verständnis hört nicht an der Haustür auf. Im Gegenteil: Über gezielte Kooperationen mit Kommunen, mit Organisationen und mit anderen Wohnungsunternehmen bringen wir uns auch in die Lösungen der regionalen Aufgaben ein. Bei der Arbeit in diversen Projekten zur Quartiersentwicklung oder das aktive Mitwirken bei den Förderprogrammen „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“ zeigen wir: Wir sind ein Teil unserer Region.

---

# NEUBAU



*DAMIT WIR  
UNSERE  
NEUEN ZIELE  
SICHER  
ERREICHEN*



---

# NEUBAU



**Wir wollen, dass unser Bestand auch morgen up to date ist. Dazu nehmen wir die Aufgaben heute bereits in Angriff.** Demografischer Wandel, steigende energetische Standards, neue Lebenskonzepte – die Anforderungen an das Wohnen verändern sich. Wir stellen uns darauf ein: im Rahmen unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch, indem wir in den kommenden Jahren intensiv in den Bau neuer Wohnungen investieren werden. Insgesamt werden wir dafür bis 2018 bis zu 40 Mio. Euro aufwenden.



---

# *AUS UNSERER GENOSSENSCHAFT*



Im vergangenen Jahr hat sich in unserer Genossenschaft ›Wiederaufbau‹ wieder viel getan. Die verbesserten Prozesse etablieren sich, was sich kurzfristig in einer verbesserten Mitgliederzufriedenheit widerspiegeln wird. Auch mit der Verbesserung unserer Bestandsqualität sind wir gut vorangekommen. Eine besondere Aufmerksamkeit richten wir zurzeit auf die Felder Nachhaltigkeit und soziales Engagement. Als kooperationsorientierte Organisation werden wir hier in Zukunft auch sichtbarer werden.

## WOHNEN

### UNSER ZIEL: DIE MENSCHEN SOLLEN SICH BEI UNS WOHL FÜHLEN

Mit ihrem Beitritt zur Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG erwerben unsere Mitglieder ein lebenslanges Nutzungsrecht an unseren genossenschaftlichen Wohnungen. Mit diesem Nutzungsrecht gewinnen sie nicht nur langfristige Versorgungssicherheit für das Grundbedürfnis „Wohnen“, sie profitieren auch von günstigen Wohnkonditionen. **Denn als eingetragene Genossenschaft sind alle unsere Aktivitäten auf den Nutzen unserer Mitglieder ausgerichtet;** dies schließt den wirtschaftlichen Nutzen ausdrücklich ein. Abgesehen davon ist unser wichtigstes Interesse, dass die Menschen in unseren Wohnungen ein lebenswertes Zuhause finden. Dies unterstützen wir durch eine dienstleistungsorientierte und unmittelbare Begleitung im Alltag. Dabei binden wir gezielt Angebote und Maßnahmen ein, die den Aspekt betonen, der uns als Genossenschaft besonders wichtig ist: das partnerschaftliche Miteinander.

### DIE ANFORDERUNGEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT STEIGEN

Demografischer Wandel und steigende energetische Anforderungen, vielfältigere Lebensmodelle und wachsende Mieteransprüche – die Faktoren, die gegenwärtig auf den Wohnungsmarkt wirken, sind vielfältig und zum Teil sehr anspruchsvoll. Sie fordern uns, als auf verantwortungsvolles Handeln ausgerichtete Genossenschaft, einiges ab – operativ, wirtschaftlich und strategisch: Wir werden noch effizienter arbeiten und den Wohnraum für unsere Mieter zukunftsgerecht gestalten. Wir setzen unsere wirtschaftlichen Mittel klug ein, denn wir können dasselbe Geld nur einmal ausgeben. Und wir haben eine klare Vorstellung davon, wohin unser Weg als Genossenschaft in Zukunft führen soll. Unser vorausschauendes Handeln ist auch deshalb so wichtig, weil wir Verantwortung für viele Menschen tragen, und die Menschen sich auf unsere Entscheidungen verlassen.

Die sich durch die Flüchtlingswelle verschärfende Situation auf den Wohnungsmärkten erhöht auch für uns die Dringlichkeit, dass wir unsere Bestände genau anschauen. Die Marktsituation an den jeweiligen Standorten ist heterogen: In Braunschweig und in der unmittelbaren Umgebung ist die Wohnungsnachfrage sehr hoch. In Salzgitter und im Harz dagegen müssen wir uns mit strukturellen Problemen auseinandersetzen. Unsere Fokussierungs- und Investitionsstrategie auf die Kernstandorte ist ein wichtiger Teil der Antwort, die wir auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarkts geben.

## MIETERZUFRIEDENHEIT: WIR SETZEN UNSERE ERKENNTNISSE SCHRITT FÜR SCHRITT UM

Die jüngste Wohnzufriedenheitsanalyse ergab, dass unsere Mieter mit der Gesamtwohnsituation überdurchschnittlich zufrieden sind. Das drückt sich unter anderem in einer hohen Weiterempfehlungsbereitschaft aus. Diese wollen wir zukünftig stärker nutzen, in dem wir unser Angebot im Bereich „Mieter werben Mieter“ weiter verbessern. Die Mieterfluktuation bleibt insgesamt weiter niedrig.

Die Themen, aus denen sich über die Wohnzufriedenheitsanalyse für uns Aufgaben ergeben, haben wir in Angriff genommen: Der neu eingerichtete Kundenservice erhöht unsere Erreichbarkeit in der Zentrale deutlich und ein neuer Telefonleitfaden unterstützt das Gelingen der Kommunikation. Auch die Erreichbarkeit unserer Hausmeister ist über die Einführung von Sprechzeiten inzwischen besser geregelt. An der Behebung der Bestandsmängel arbeiten wir, soweit dies möglich ist, ohnehin fortlaufend: Aus den erhöhten Gesamtinvestitionen geht ein Teil in das laufende Fensterprogramm. Die Sanierung von Bädern führen wir anhand eines zielgruppenorientierten Standards durch.

## UMFASSENDE PERSÖNLICHE BETREUUNG SICHERT DIE WOHNQUALITÄT

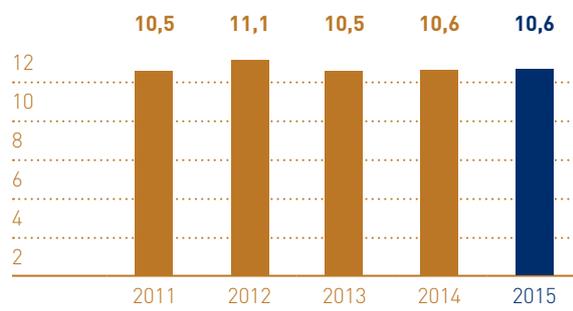
„Wir sind die Nummer 1 zum Thema Wohnen: Jeder kennt uns, jeder will zu uns“: Die Vision der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG formuliert einen hohen Leistungsanspruch. Um dem gerecht zu werden, haben wir unter anderem das Wohnungsmanagement inkl. der Abteilung Kundenservice weiter ausgebaut.

Außerdem verfolgen wir mittlerweile nahezu im gesamten Bestand ein zweigleisiges Modell. Hierbei sind die sog. Objektewarte vorrangig für die Qualitätskontrolle der Immobilien in ihren zugeordneten Wohnbezirken zuständig. Zu ihren Aufgaben zählen unter anderem die Beauftragung von Reparaturen, die Steuerung von Dienstleistern vor Ort, die Verteilung von Hauszeitungen, Aushängen, Rundschreiben usw., die Überwachung der Hausordnung und die regelmäßige Kontrolle der Wohnanlagen. Für das Entgegennehmen und die Durchführung von Kleinreparaturen sind gebietsweise **Gebäudetechniker** zuständig.

Um auch bei der Pflege der Außenanlagen für die Grünflächen der ›Wiederaufbau‹ einen einheitlichen Qualitätsstandard zu gewährleisten, haben wir unser

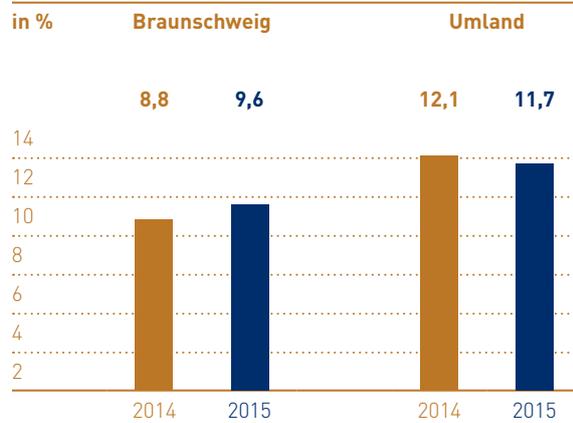
### FLUKTUATION IM GESAMTBESTAND

in %



### FLUKTUATION NACH REGIONEN

in %



**Freiflächenmanagement** verbessert. Im Zuge dessen wurden mit Hilfe eines elektronischen Flächenerfassungssystems die Daten sämtlicher Außenanlagen erfasst und ein Baumkataster erstellt. Über eine Ausschreibung haben wir die Pflege der Außenanlagen neu verhandelt und mehr Leistungen zu verbesserten Konditionen vereinbart. Insgesamt gelang es, dass sich die erhöhte Qualität im Flächenmanagement nicht auf die Nebenkosten niederschlägt.

## MIETERFESTE SIND FESTER BESTANDTEIL DER QUARTIERSARBEIT

Auch im vergangenen Jahr haben wir wieder zahlreiche Mieterfeste organisiert bzw. unterstützt. An einigen Orten haben sich die Sommerfeste inzwischen zu Ereignissen entwickelt, die in Zusammenarbeit mit anderen Vereinen, Institutionen und auch Mitbewerbern stattfinden – so zum Beispiel in Goslar oder in der Braunschweiger Weststadt. So steigern wir für die Besucher die Attraktivität der Feste, fördern das Gemeinschaftsgefühl und fördern Synergien.

So fand auch in Seesen das Kooperationsfest im vergangenen Jahr zum zweiten Mal statt: Die Veranstaltung im September wurde gemeinsam mit der Grundschule am Schildberg und dem Nachbarschaftstreff LENA auf dem Schulgelände durchgeführt. In das Fest eingebettet wurde die Einweihung eines Garagenprojekts, bei dem Schülergruppen und interessierte Kinder aus der Nachbarschaft eine Garagenfassade neu gestaltet hatten.

Mit den Mieterfesten verbinden sich auch für uns als Organisatoren Vorteile: So können wir das Leben in den Quartieren und damit unsere Kunden unmittelbar kennen lernen und gegebenenfalls auch Erkenntnisse über Aufgaben sammeln, die wir noch zu erledigen haben.

### SOMMERFESTE 2015:

30.05.2015	Calbe
	Goslar – Kooperationsfest mit Stadtteilverein Jürgenohl/Kramerswinkel e.V.
06.06.2015	Braunschweig-Weststadt in Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft Weststadt (AGeWe)
11.07.2015	Braunschweig-Querum
18.07.2015	Hildesheim in Kooperation mit Institutionen aus dem Stadtteil
25.07.2015	Seesen – Kooperationsfest mit Grundschule am Schildberg und dem Paritätischen Seesen
12.09.2015	

Neben den Mieterfesten haben wir 2015 auch wieder drei **Mieterfahrten** angeboten: Zwei Fahrten gingen nach Berlin zum Bundestag und eine in die Havelregion zur Bundesgartenschau.

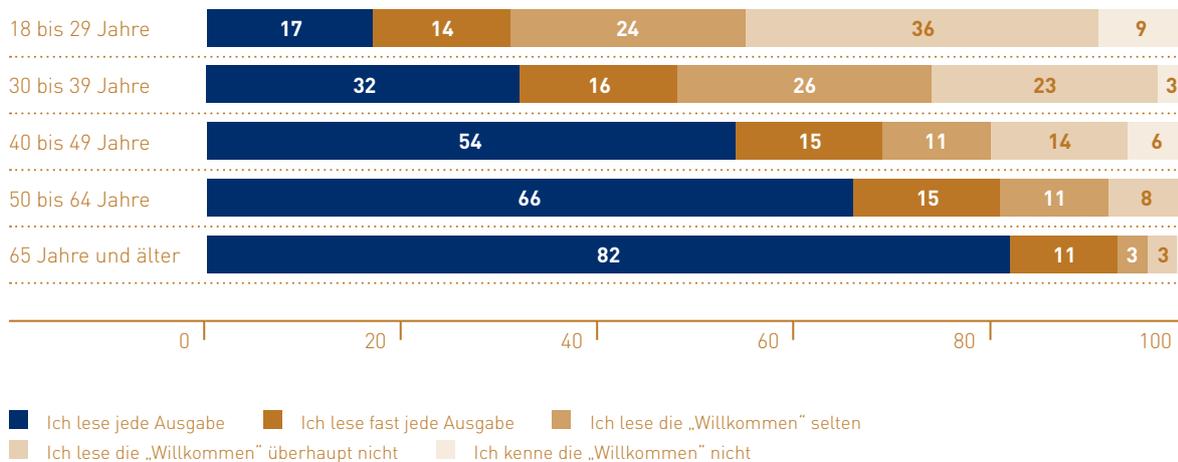
## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT: INFORMATION UND AUSTAUSCH SIND UNS WICHTIG

Ein gutes Miteinander lebt vom gelungenen Dialog. Deshalb treten wir mit unseren Mitgliedern auf vielfältige Weise in Kontakt: So gingen auch im vergangenen Jahr Quartal für Quartal 15.000 Mieterzeitschriften frei Haus an unsere Mitglieder. Auch Mitglieder, die nicht bei uns wohnen, konnten sich über die Zeitschrift über

die Alltagsentwicklungen und Aktivitäten in unserem Bestand informieren. Aus der Wohnzufriedenheitsanalyse 2014 wissen wir, dass der überwiegende Teil unserer Adressaten unsere „Willkommen“ sogar regelmäßig liest. Dies motiviert uns, die redaktionelle Qualität laufend zu verbessern.

### LESERRESONANZ DES MITGLIEDERMAGAZINS „WILLKOMMEN“

in %



Quelle: BG ›Wiederaubau‹ Wohnzufriedenheit 2014 | [www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

Hauspostwurfsendungen, Treppenhausaushänge und Info-Abende zum Beispiel zu Sanierungs- bzw. Modernisierungsprojekten sind weitere Instrumente, mit denen wir auch 2015 die Verbindung zu den Mitgliedern gepflegt haben. Eine besondere Promotion-Aktion war in der Weihnachtszeit 2015 die Entsendung von 2 Weihnachtsengeln und einem Weihnachtsmann in unsere Standorte. Mit Maßnahmen wie dieser wollen wir in Zukunft stärker mit den Menschen in der Region ins Gespräch kommen.

In der Wohnungswirtschaft vertreten wir unsere Genossenschaft über eine entsprechende **Verbandsarbeit**. So sind wir Mitglied

- des **GdW** Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem als größtem deutschem Branchendachverband rund 3.000 Wohnungsunternehmen angehören.
- des **vdw** Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., der Dachorganisation der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den beiden Bundesländern,
- und der **DESWOS** Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., deren Arbeit als Hilfsorganisation wir seit 1996 unterstützen.
- und der **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.** die sich das Ziel gesetzt hat, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ zu stärken.

## SPORT-SPONSORING

Pool-Partner Eintracht Braunschweig

Braunschweig Basketball Löwen

New Yorker Lions (American Football)

Eintracht Damenbasketball

MTV Salzgitter von 1863 e.V. (Volleyball)

SV Union Salzgitter »Wiederaufbau«-Arena/Name-Giving Sponsoring Kunstrasenplatz

MTV Wolfenbüttel e.V. (Gesamtverein/Breitensport)

GSC 08 e.V. (Fußball Goslar)

## KUNST & KULTUR-SPONSORING

CJD Musische Akademie (Braunschweig)

Städtische Musikschule (Braunschweig)

Komödie am Altstadtmarkt (Braunschweig)

Honky Tonk Festival (Goslar)

Walpurgis Fest (Goslar)

Über die Unterstützung der DESWOS übernehmen wir ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Wir stärken die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wirtschaftliche Beiträge zum Leben in unserer Region leisteten wir auch 2015 über unsere vielfältigen **Sponsoring-Aktivitäten**. Wir fördern insbesondere den Sport, Kunst und Kultur sowie ehrenamtliche Tätigkeiten an den Standorten, an denen unsere Mitglieder leben. Unser Ziel ist es, die Quartiere nachhaltig aufzuwerten und die Lebensqualität generell zu verbessern. Besonders Anlaufpunkte und Freizeitaktivitäten von jungen Menschen in unseren Quartieren liegen uns besonders am Herzen.

## „WOHNEN MIT ZUKUNFT“: PROFIL DES SENIORENGERECHTEN ANGEBOTS GESCHÄRFT

In der Wohnform „Betreutes Wohnen“ sind wir in der Region Marktführer für seniorenrechtlichen Wohnraum. Wir bieten zurzeit in 14 Anlagen 650 Wohnungen an, in denen die Bewohner unter anderem über karitative Partner Zusatzleistungen bis zur Pflegestufe 2 buchen können. Die Vermarktung unter dem Schlagwort „Betreutes Wohnen“ gestaltete sich in der Vergangenheit teilweise schwierig, da die Menschen den Begriff mitunter sehr unterschiedlich interpretierten.

Um dieses Problem zu lösen, haben wir zusammen mit einer regionalen Agentur das kommunikative Profil des Angebots überarbeitet. Ein Ergebnis war ein neuer Name: **„Wohnen mit Zukunft“**. Er vermittelt positiv besetzte Werte wie „geringe Barrieren“, „Miteinander“ und „Service“. Auf dieses Profil hin wurden anschließend Vertriebsunterlagen wie Informationsbroschüren, Flyer und Displays erstellt. Darüber hinaus buchten wir ab September Werbeflächen im Verbreitungsgebiet. Parallel dazu setzten wir auch Online Akzente, um die jüngere Generation (Kinder und Enkel, die oft die Entscheidung treffen) zu erreichen.

## VERTRETERVERSAMMLUNG 2015

### → Teilnahme:

Aufsichtsrat und Vorstand begrüßten 50 Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft sowie zahlreiche Gäste im Congress-Saal der Stadthalle Braunschweig.

### → Berichte:

Nach den Rechenschaftsberichten wurden Aufsichtsrat und Vorstand von der Vertreterversammlung einstimmig entlastet.

### → Dividende:

Die Vertreterversammlung beschließt, aus dem Bilanzgewinn von 745.396,67 € als Dividende 540.292,72 € auszuschütten.

### → Wechsel im Aufsichtsrat:

Hagen Reese und Jürgen Sikora traten nicht wieder zur Wahl an. Anke Kaphammel, Holger Bauer und Dietmar Weitzel wurden neu in das Gremium gewählt.

## AUSBLICK: WEITERE FOKUSSIERUNG AUF DAS KERNGESCHÄFTSFELD „WOHNEN“

2016 sind wir weiter bestrebt, die Wohnqualität für unsere Mieter zu halten bzw. auszubauen. Abgesehen von den klassischen portfoliobezogenen Maßnahmen (Modernisierung, Instandhaltung, Neubau) setzen wir dabei auf bedarfsgerechte Angebote und die Weiterentwicklung unserer Services. Auch bei den Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft wollen wir Vorreiter sein und – wo es sich anbietet – aktuelle Wohntrends aufgreifen. Dies sehen wir zum Beispiel bei den Themen Digitalisierung und AAL (Ambient Assisted Living/Altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben). Diesen beiden Themen werden wir uns in den kommenden Jahren besonders widmen.

## UNTERNEHMEN UND PORTFOLIO

### UNSER ZIEL: EIN MODERNES IMMOBILIENMANAGEMENT

Parallel zu den wachsenden Anforderungen an die Immobilienbewirtschaftung haben sich auch die Möglichkeiten verändert: Heute stehen uns viele Instrumente zur Verfügung, mit denen wir unsere Leistungen entwickeln und die Qualität unseres Bestands verbessern können. Diese wollen wir nutzen. Vier zentrale Begriffe, an denen wir unsere Maßnahmen ausrichten, lauten:

- **Ausrichtung an einer klaren Portfoliostrategie:**  
Dabei betrachten wir die Gesamtsituation vom Quartier bis zum Gebäude.
- **Anwendung einer modernen Investitionsstrategie:**  
Wir richten unsere Investitionsplanungen an den Interessen unserer Zielgruppen aus und treffen die Investitionsentscheidungen nach klaren Wirtschaftlichkeitskriterien.
- **Steigerung des Servicelevels:**  
Mit neuen Lösungen wollen wir den Nutzen für unsere Mitglieder weiter erhöhen.
- **Effizienz:**  
Wir gestalten unsere Strukturen und Abläufe so, dass Bewirtschaftung und Kundenbegleitung optimal funktionieren.

Bei der Umsetzung dieser Ziele hilft uns auch unser Portfoliomanagement-System „Kompass“. Mit seiner Hilfe prüfen wir inzwischen alle Modernisierungs- und Neubauprojekte in unserem Unternehmen auf Wirtschaftlichkeit. Daneben haben wir

unsere Kern- und Nebenprozesse überprüft und zum Teil neu gestaltet. Die Ergebnisse haben wir in einem Organisationshandbuch detailliert beschrieben und dokumentiert.

## UNTERNEHMEN: ANPASSUNG VON STRUKTUREN UND ABLÄUFEN IST GRÖSSTENTEILS ABGESCHLOSSEN

In den vergangenen Jahren haben wir die »Wiederaufbau« einer umfassenden Reorganisation unterzogen. Eines unsere Ziele war es, den Service weiter zu verbessern und insgesamt näher am Mieter zu sein. Diesen Prozess konnten wir in weiten Teilen erfolgreich abschließen. Weitere Schwerpunkte bei der Neuausrichtung unserer Genossenschaft war die betriebswirtschaftliche Überprüfung bzw. die Bereinigung der Geschäftsfelder in denen wir tätig sind. So haben wir uns dazu entschieden, die Baulanderschließung und das Bauträrgeschäft nicht weiter fortzuführen. Die derzeit noch laufenden Projekte, dazu zählt die Implementierung eines neuen Software-Systems für die prozessuale und kaufmännische Steuerung, werden bis zum Herbst 2017 abgeschlossen sein.

### VORTEILE DER NEUEN ORGANISATION:

- Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit
- Sicherung der schnellen und unkomplizierten Lösung von Anliegen (telefonisch und vor Ort)
- Klare Verantwortlichkeiten durch exakte Abgrenzung der Arbeitsgebiete
- Entlastung der Mitarbeiter
- Stärkung der Führungs- und Eigenverantwortung
- Mehr Motivation und Identifikation
- Erhöhte Präsenz der Wohnungsmanager in den Wohnanlagen

Neben unserer internen Ablauforganisation haben wir auch unsere Führungsstrukturen angepasst: Gleichzeitig haben wir mit der Benennung von drei neuen Bereichsleitern/Prokuristen eine Managementebene eingefügt, so dass wir die Entscheidungs- und Handlungsgewalt auf weitere Schultern verteilt haben. Dies soll uns in den Prozessen schneller machen. Damit gliedert sich unsere Organisation jetzt in die Bereiche Wohnungsmanagement, Technisches Management und Kaufmännisches Management, denen die Abteilungen und Fachbereiche zugeordnet sind. Bereichen und Abteilungen wurden entsprechende Verantwortungen übertragen, so dass auch hier die Entscheidungen schneller in die Tat umgesetzt werden können.

## VOR-ORT-BETREUUNG ERFOLGT JETZT DURCH WOHNUNGSMANAGER

Neu ist auch unsere Organisation der Hausbewirtschaftung und Vermietung: Wir haben die regional orientierte Bestandsbetreuung durch Teams aufgegeben und sind dazu übergegangen, den Beständen feste Wohnungsmanager zuzuweisen. Sie stehen den Mietern als persönliche Ansprechpartner zur Verfügung und sind mit den jeweiligen Wohnungen bestens vertraut. Jeder Bestandsmanager betreut im Durchschnitt etwa 550 Wohnungen. Zu den Aufgaben des Wohnungsmanagers gehören:

- Betreuung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Insbesondere Wahrnehmung persönlicher Mietertermine (Wohnungsvorabnahme, -rücknahme und -übergabe)
- Erhöhte Präsenz in den Wohnanlagen
- Mitarbeit an der ganzheitliche Quartiersentwicklung und Qualitätskontrolle

## NEUER KUNDENSERVICE

Mit der Einführung der neuen Organisationsstruktur im April 2015 ging auch unser neuer Kundenservice an den Start. Er ist, wie der Empfang in unseren Geschäftsstellen, erste Anlaufstelle für Mietinteressenten, Mängelmeldungen, Beschwerden, allgemeine Vertrags- und Servicefragen und täglich während unserer Öffnungszeiten erreichbar.

Der Kundenservice ist auf die schnelle Bearbeitung der Kundenwünsche ausgerichtet: Anfragen und Wünsche, sofern sie vom Kundenservice nicht sofort bearbeitet werden können, werden unmittelbar an die zuständigen Wohnungsmanager weitergeleitet. Diese melden sich dann beim Mieter zurück, klären die Anliegen und bringen die Lösung des Anliegens rasch auf den Weg.

Durch diese Neuordnung werden die Wohnungsmanager durch den vorgeschalteten Kundenservice von Routine-Aufgaben entlastet und können sich so auf die Kunden und die Mietobjekte konzentrieren.

Seit Einführung des Kundenservice hat sich die telefonische Erreichbarkeit der zuständigen Ansprechpartner wieder deutlich erhöht: **Inzwischen können 90% der Anrufe in den ersten 30 Sekunden angenommen werden.** Ziel ist, durch Schulungen und höhere Mitarbeiterkapazitäten auf ca. 95% zukommen.

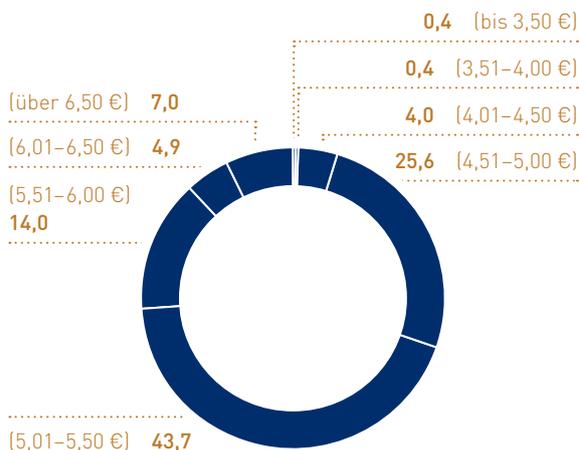
## MIETEN UND NEBENKOSTEN: ANSTIEG AUF MODERATEM NIVEAU

Das besondere bei uns als Genossenschaft ist, dass unsere Mieter zugleich Anteilseigner sind. Dementsprechend richtet sich unsere Mietpreispolitik auf ein faires Mietpreisniveau aus. Gleichwohl nutzen wir auch die Mieterhöhungschancen, die uns der Braunschweiger Mietspiegel und die Marktsituation vor Ort bieten. Mit den Mitteln, die wir einnehmen, sorgen wir unter anderem dafür, dass die Qualität unseres Wohnungsbestands hoch und wettbewerbsfähig bleibt.

### ENTWICKLUNG DER MIETKOSTEN

in € pro m<sup>2</sup>



**MIETE****(€ pro m<sup>2</sup>) Anteil in %**

Getreu unserem genossenschaftlichen Prinzip streben wir bei den Mietanpassungen geringe Steigerungsraten an. Dies zeigt auch die Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre: Sowohl Nettokalt- als auch Bruttowarmmiete haben sich sehr moderat entwickelt. Auch die Betrachtung der absoluten Werte – Miete pro Quadratmeter – zeigt, dass sich das Mietniveau insgesamt in einem sehr fairen Spektrum bewegt.

Vierorts entwickeln sich die Nebenkosten heute zur „zweiten Miete“. Dem arbeiten wir bei der »Wiederaufbau« durch ein striktes Kostenmanagement so weit wie möglich entgegen. Das Ergebnis: Zwischen 2010 und 2015 sind die Betriebskosten pro Quadratmeter um -4,4 % gesunken.

**BETRIEBSKOSTEN**

	2015 in T€	Änderung zum Vorjahr in %	2015 m <sup>2</sup> Wfl./Monat in €	Vorjahr m <sup>2</sup> Wfl./Monat in €
Öffentliche Lasten/Grundsteuer	1.831	-2,1	0,26	0,26
Wasser/Abwasser	2.742	1,8	0,39	0,38
Oberflächenentwässerung	197	-6,2	0,03	0,03
Versicherungen	489	8,9	0,07	0,06
Gartenpflege	1.125	-3,4	0,16	0,16
Abfallbeseitigung	1.604	1,7	0,23	0,22
TV-/Radioversorgung	1.068	-1,7	0,15	0,15
Winterdienst/sonstige Reinigung	888	0,6	0,13	0,13
Allgemeinstrom	288	-10,0	0,04	0,05
Aufzüge	152	-6,8	0,02	0,02
Schornsteinfeger/Thermenwartung	70	79,5	0,01	0,01
Straßenreinigung	110	2,8	0,02	0,02
Sonstiges	277	8,3	0,04	0,04
	<b>10.841</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,55</b>	<b>1,53</b>

## MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG: MITTELEINSATZ WEITER ERHÖHT

Bereits seit einigen Jahren beschäftigen wir uns sehr strukturiert mit der Substanz- und Wertsicherung unserer Bestände. So haben wir auch 2015 wieder zahlreiche Gebäude grundlegend modernisiert bzw. instandgesetzt. Bei den Maßnahmen gehen wir systematisch und vorausschauend vor: Das heißt, dass wir im Zweifel nicht nur die Maßnahmen umsetzen, die aus technisch oder optisch gerade erforderlich sind, sondern in einem Zug auch solche, die in absehbarer Zeit ohnehin anfallen würden. Dieses Vorgehen ist für die Mieter angenehmer – denn sie haben nur einmal eine Baustelle – und darüber hinaus auch wirtschaftlicher: Denn die Angebote unserer Handwerksfirmen sind bei umfangreichen Maßnahmen günstiger und der Einsatz unserer eigenen Ressourcen erfolgt optimiert. Hilfgewerke wie z. B. der Gerüstbau sind für mehrere Gewerke gleichzeitig im Einsatz (z. B. für die Dach- und Fenstersanierung, sowie Fassadenanstrich).

Bei den Modernisierungsarbeiten berücksichtigen wir auch in Zukunft an Bedeutung gewinnende Themen wie den Anbau von Aufzügen.

Neben den geplanten Maßnahmen wurden 2015 auch zahlreiche Einzelmaßnahmen wie Fenstertausch oder Dacherneuerung durchgeführt. Umfangliche Mittel wurden zudem für die Neuanlage von Müllplätzen verwendet. Gerade nach der Einführung der Gelben Tonne in Braunschweig besteht hier ein erheblicher Investitionsbedarf. Für die Ausführung der Anlagen wurde ein Standard definiert, der nun in den kommenden Jahren in all unseren Anlagen umgesetzt wird.

Ein weiteres großes Investitionsvolumen haben wir für die Erneuerung alter Heizungsanlagen durch moderne **Brennwertheizungen** verwendet, um damit die Nebenkosten für unsere Mieter zu reduzieren. Die neuen Anlagen nutzen Abgaswärme und passen die Heizleistung optimal an den Bedarf an, so dass sie insgesamt sehr energieeffizient sind. Parallel zu den technischen Maßnahmen geben wir den Mietern über unseren Flyer „Richtig lüften & heizen“ zusätzliche Hinweise für ein energiebewusstes Heizverhalten.

### NEUE HEIZUNGSANLAGEN:

---

Am Langenberg 5, 7, 11, 49, Bad Harburg, 4 Anlagen  
 Südstraße 39, 40, 41, Vechelde, 1 Anlage  
 Lauenburgerstraße 40, 42, Goslar, 1 Anlage  
 Fredenplan 1 + 2, Bad Harzburg, 2 Anlagen  
 Gutenbergstraße 13–24, Braunschweig 5 Anlagen  
 Amtswiese 5, Bad Harzburg, 1 Anlage

**AUSGEWÄHLTE MODERNISIERUNGSSCHWERPUNKTE 2015**

in T€ (ca.)

Fensterprogramm	350
Dachprogramm	420
Müllplatzeinhausung	380
Heizungsprogramm	200
S-Block, 2. BA, Weststadt	3.250
Bärentörn 12+14, Salzgitter	390
Wichernstraße 17–21, Wolfenbüttel	440
Ernst Reuter Str. 34, 36, Salzgitter	160
An der Ziegelei 8, Seesen	1.500
Hochstraße 8–8b, Seesen	890
Reischauer Str 43–43b, Schreiberhauer Str. 14, Bad Harzburg	280
Ravensberger Str.4,6, 8, Wolfenbüttel	150
Lechstraße 21–24, Braunschweig	1.100
Stadtumbau West 2015, Braunschweig	550

## NEUBAU: IN BRAUNSCHWEIG 16 MODERNE WOHNUNGEN AN MIETER ÜBERGEBEN

Nach einer Bauzeit von 15 Monaten konnten wir in der Braunschweiger Cammannstraße Ende Mai des vergangenen Jahres 16 Wohnungen an die Mieter übergeben. Die neuen Bewohner sind innerhalb von fünf Minuten zu Fuß in der Innenstadt.

Zwei der 16 Wohnungen sind rollstuhlgerecht eingerichtet. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone. Die Autos parken die neuen Mieter in der angrenzenden Tiefgarage. Die Zusammenarbeit mit dem von uns beauftragten Generalunternehmer verlief reibungslos, die Kosten blieben im vorgesehenen Rahmen. Alle 16 Wohnungen waren bei Fertigstellung bereits vermietet.

**17,3 MIO. EURO**  
AUFTRAGSVOLUMEN  
GINGEN 2015 AN DAS HANDWERK  
IN UNSERER REGION

## VERKAUF: 275 WOHNUNGEN AN DEN BWV ABGEGEBEN

In der Hildesheimer Nordstadt, im Stadtfeld sowie am Hildesheimer Wald haben wir zum 1. Juni des vergangenen Jahres 275 Wohnungen und 49 Garagen an den genossenschaftlichen Beamten-Wohnungs-Verein (BWV) verkauft. Der BWV war aufgrund seiner genossenschaftlichen Gesamtausrichtung von vornherein erste Wahl. Für den BWV war ein ausschlaggebender Kaufgrund, dass der Großteil der 275 Wohnungen in den eigenen Quartieren liegt. Der BWV wird die Bestände langfristig bewirtschaften, so dass die Mieter auch in Zukunft sehr gut begleitet werden

können. Dazu wird auch eine langjährige ›Wiederaufbau‹-Mitarbeiterin beitragen, die das BWV-Team in gewohnter Weise und als bekanntes Gesicht auch die Bewohner der bisherigen ›Wiederaufbau‹-Bestände betreut. Grund für die Veräußerungen war unsere strategische Fokussierung auf unsere Kernstandorte.

## AUSBLICK: ZWEI GROSSE NEUBAUPROJEKTE FÜR INSGESAMT 200 WOHNUNGEN IN VORBEREITUNG

Im Norden Braunschweigs, zwischen Mitgaustraße und dem nördlichen Ringgleis soll in den kommenden zwei Jahren ein innenstadtnahes Wohnquartier mit einem vielfältigen Mietwohnungsangebot entstehen. Im ersten Bauabschnitt werden gut 500 Wohnungen gebaut. **Etwa 120 davon mit knapp 9.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Investitionsvolumen rund 26,8 Mio. Euro** werden von der ›Wiederaufbau‹ errichtet. Der entsprechende Grundstücksvertrag wurde im September unterzeichnet. Seitdem laufen die Detailplanungen entsprechend des Bebauungsplans. Die Erschließung hat bereits 2015 begonnen. Der Baubeginn ist für 2017 terminiert. Die ersten ›Wiederaufbau‹-Wohnungen werden voraussichtlich 2018 bezugsfertig sein und von dem Architekturbüro „Schaub & Partner“ aus Hamburg geplant.

Die Entwicklung des Quartiers ist eine der größten städtebaulichen Maßnahmen seit Entstehung der Weststadt. Das neue Wohnquartier wird den Namen **Caspari-Viertel** tragen, benannt nach Heinrich Caspari, der von 1848 bis 1879 Braunschweiger Oberbürgermeister war. Neben der Nibelungen Wohnbau engagiert sich auch die Braunschweiger Baugenossenschaft in diesem Quartier.

In Wolfenbüttel planen wir auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei an der Ottmerstraße den **Bau von 80 Wohneinheiten mit rund 5.130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Investitionsvolumen von 13,5 Mio. Euro**. Den Kaufvertrag für das ca. 6.400 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück konnten wir nach langen Verhandlungen in diesem März unterzeichnen. Das Gelände befindet sich in einer attraktiven Lage: innerstädtisch in der Nachbarschaft zum Verwaltungsgebäude Jägermeister und in mittelbarer Anbindung an unsere übrigen Bestände in der Ottmerstraße. Mit der Planung des Projekts wurde das Braunschweiger Architekturbüro OM Architekten beauftragt.

Parallel zu den beiden großen Wohnungsbauprojekten werden wir im laufenden Jahr das Projekt „Nachbarschaftszentrum Elbeviertel“ vorantreiben, das wir als Mitglied und Bauträger für den Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ umsetzen. Das Gebäude wird eine Gesamtnutzfläche von **240 m<sup>2</sup> haben und umfasst ein Investitionsvolumen von 510.000 Euro**. Die Planung ist abgeschlossen, die Bauanträge sind gestellt, so dass wir damit rechnen, dass die Einrichtung Ende 2016/Anfang 2017 in Nutzung gehen kann. Weitere Erläuterungen dazu finden sich auf der Seite 47.

## SOZIALES ENGAGEMENT UND NACHHALTIGKEIT

### ZIEL: WIR WOLLEN UNSEREN BEITRAG ZU EINEM GESUNDEN UMFELD LEISTEN

Wir verstehen uns mit unserer Baugenossenschaft als ein integraler Teil unserer Region. Und als solcher wollen wir für die Menschen, die hier leben, dauerhaft ein verlässlicher Partner sein. Dies tun wir nicht theoretisch und auf Anfrage, sondern konkret und aus eigener Initiative. In diesem Sinne bringen wir uns verantwortlich ein über

- **Zusammenarbeit:** Wir kooperieren mit zahlreichen gemeinnützigen Organisationen, den Kommunen und auch Mitbewerbern im Markt.
- **Förderung:** Wir unterstützen kulturelle und soziale Projekte Dritter, die die Lebensqualität der Menschen in unseren Quartieren erhöhen.
- **Mitgestaltung:** Wir bringen uns mit eigenen Initiativen in die Entwicklung des Lebensraums unserer Mitglieder und der Bürger in unserer Region ein.

Im Rahmen unseres sozialen Engagements ist uns die Förderung von Kindern und Jugendlichen besonders wichtig. Daneben setzen wir uns auch besonders für Chancengleichheit und Integration ein. Bei der Auswahl der Projekte, die wir unterstützen, achten wir darauf, dass die Menschen in unseren Quartieren davon profitieren können.

### „THEATER.FIEBER“: HERANWACHSENDE MIT FREUDE AN DIE KULTUR HERANFÜHREN

Bereits seit 2010 unterstützen wir im Rahmen einer Kooperation mit der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz das Projekt „**Theater.Fieber**“. Es ermöglicht 20.000 Schülern und Schülerinnen an über 40 Schulen in der Region die Bandbreite der künstlerischen Arbeit des Staatstheaters Braunschweig kennen zu lernen und zu erleben. Über einen jährlich stattfindenden Berufs- und Informationstag können die Schüler/innen das Theater auch als Unternehmen und potenziellen Arbeitgeber kennen lernen. Sozial benachteiligte Schüler/innen haben bei Theaterbesuchen die Möglichkeit, dass die Kosten übernommen werden.

## GENOSSENSCHAFTSTAFEL: BENACHTEILIGTE GEMEINSAM UNTERSTÜTZEN

Im vergangenen Dezember führten die Braunschweiger Genossenschaften und das Steigenberger Parkhotel zum zweiten Mal eine Weihnachtstafel für Menschen in schwierigen Lebenssituationen durch. 220 benachteiligte Menschen folgten der Einladung und freuten sich über ein festliches Drei-Gänge-Menü. Das Servieren übernahmen die Mitarbeiter der Genossenschaften. Bei der gemeinsamen Aktion der PSD Bank Braunschweig eG, der Braunschweiger Baugenossenschaft und der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, mit Unterstützung des Steigenberger Parkhotels Braunschweig, wandelten die Genossenschaften die Arbeitszeit der servierenden Mitarbeiter in eine Spende um und baten ihre Mitglieder und Mitarbeiter um Spenden für die Braunschweiger Tafel. So kamen 4.248 Euro zusammen. Die Tafel verwendet die Spende für die Anschaffung eines Kühlfahrzeugs für den Transport von Lebensmitteln. Für das kommende Jahr ist die Fortsetzung geplant. **Projekte wie diese unterstreichen den genossenschaftlichen Grundgedanken: die Hilfe zur Selbsthilfe.** Und sie tragen dazu bei, dass die regionalen Genossenschaften noch enger zusammenarbeiten, um etwas Gutes für die Region zu tun.

## „DREI WALDTAGE FÜR VORSCHULKINDER“: IN DER VORSCHULE DIE NATUR ERLEBEN

Über das Projekt „**Drei Waldtage für Vorschulkinder**“ hatten bisher die Kinder von 20 Kitas die Gelegenheit, die Welt des Waldes auf anregende Weise näher kennen zu lernen. Möglich ist das durch die gemeinsame Finanzierung durch die Bürgerstiftung Braunschweig und die Volker-Brumme Stiftung, die treuhänderisch von der Bürgerstiftung verwaltet wird. Im vergangenen Jahr haben auch wir uns mit einer Spende von 4.500 Euro an dem Projekt beteiligt. Damit kommen jetzt 24 Braunschweiger Kitas in diesen Genuss – so auch die Kita Quäker-Nachbarschaftsheim: Hier freuten sich im April vergangenen Jahres 30 Kinder über spannende Erlebnisse im Wald. Für viele von ihnen war es der erste Besuch dieser Art in der Natur.

Die dargestellten Projekte sind nur drei Beispiele von zahlreichen Engagements, über die unsere Genossenschaft sich an der Förderung des sozialen Umfelds beteiligt. Andere sind:

- Förderung Stadtsporthalb Braunschweig („Bewegungswerkstatt West“)
- allgemeine Unterstützung der Braunschweiger Bürgerstiftung
- Teilnahme an dem Projekt „Brückenbauen“ der Braunschweiger Bürgerstiftung
- Teilnahme an der Aktion „Stadtputztag“ der Stadt Braunschweig mit der Unterstützung des Wettbewerbs „Schulputztag“
- JUMP!-SELFmarketing-Training – externes Bewerbungstraining an Schulen
- Förderer des Projektes „Gesundes Schulfrühstück“ der Staake Stiftung

## SOZIALES MANAGEMENT: AUCH IM ALLTAG STEHEN WIR AN DER SEITE DER MENSCHEN

Wir stellen unseren Mitgliedern nicht nur baulich und technisch gut ausgestattete Wohnungen zur Verfügung, sondern begleiten sie auch bei zahlreichen Alltagsthemen, die das Wohlfühlen beeinflussen. Damit wollen wir den sozialen Frieden in unseren Wohngebieten sichern, ein gutnachbarschaftliches Verhältnis fördern und älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in Ihrer Wohnung ermöglichen.

Mitglieder, die sich an uns wenden, unterstützen wir qualifiziert bei alltäglichen Themen wie dem Umgang mit Behörden oder allgemeinen Fragen rund ums Wohnen. Darüber hinaus bieten wir uns aber auch als Ansprechpartner an, wenn es um schwierigere Themen geht. So unterstützen wir sie insbesondere auch

- bei sozialen Konflikten (z. B. über Mediation)
- bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten  
(z. B. über qualifizierte Mietschuldenberatung)
- bei der Integration in ihr neues Umfeld (z. B. über individuelle Begleitung)

Wir fördern den Dialog, organisieren Mieterversammlungen und initiieren regelmäßig Gemeinschaftsaktivitäten. Darüber hinaus haben wir bereits an diversen Standorten, wie z. B. in Braunschweig-Weststadt, Hildesheim, Goslar und Seesen, Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges Quartiersmanagement geschaffen und beteiligen uns dort an der Stadtteilentwicklung und der Gemeinwesenarbeit.

## UMWELT: ÜBER SENSIBILISIERUNG LÄSST SICH VIEL ERREICHEN

In den vergangenen Jahren hat sich das Umweltbewusstsein in der Gesellschaft stark weiterentwickelt. Wir trennen den Müll und bringen das Papier in den Altpapiercontainer. Gleichzeitig ist es Fakt, dass für das Wiedererreichen eines ökologischen Gleichgewichts noch viel mehr getan werden muss. Fangen wir bei uns an – indem wir unser Bewusstsein für das Thema schärfen, etwa über die Formulierung einer Umweltrichtlinie, aber auch mit sichtbaren Maßnahmen im innerbetrieblichen Alltagsverhalten.

Auch bei den Mietern bemühen wir uns regelmäßig um eine Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit: In der „Willkommen“ (Mitgliedermagazin) geben wir ihnen Tipps zum Energiesparen und informieren sie in gut recherchierten Artikeln über wichtige und für sie relevante Entwicklungen im Umweltbereich. Die Nebenkostenabrechnung geben wir mit einem Informationsflyer raus. Und wer uns online auf der Homepage besucht, kann auch dort Informationen zum Umweltschutz einsehen oder herunterladen.

## UNSERE UMWELTRICHTLINIE

---

- Wir möchten mit dem Auf- und Ausbau unseres Umweltmanagements aktiven Umweltschutz leisten.
- Wir verstehen Umweltschutz insbesondere als Schutz der Gesundheit und den Erhalt unserer Lebensgrundlagen für unsere und zukünftige Generationen.
- Wir verpflichten uns, Mitarbeiter und Kunden mit einzubeziehen, zu informieren, für umweltgerechtes Verhalten zu sensibilisieren, ggfs. zu schulen, um somit auch für die Umweltschutz-Maßnahmen aktive Unterstützung zu finden.
- Wir setzen sämtliche natürlichen Ressourcen sparsam ein und achten bereits bei der Beschaffung auf die Umwelt- und Klimaverträglichkeit.
- Wir halten die relevanten gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen des Umweltschutzes ein und sind bestrebt, dieses über das Mindestmaß hinaus zu tun.
- Wir kommunizieren unsere Ziele transparent gegenüber unseren Mitgliedern, Mitarbeitern, Kunden und der Öffentlichkeit.

## AUSBLICK: NEUES NACHBARSCHAFTSZENTRUM FÜR DIE BRAUNSCHWEIGER WESTSTADT

Ein Aktivitätsschwerpunkt des kommenden Jahres wird für uns das Projekt „**Nachbarschaftszentrum Elbeviertel**“ sein. Mit dem Bauvorhaben werden wir im Braunschweiger Fördergebiet „Stadtumbau West“ auf dem Gelände einer ehemaligen Garagenanlage im Bereich Saalestraße/Elbestraße einen neuen Quartierstreffpunkt errichten. Er soll zur Entwicklung und sozialen Stabilisierung des Stadtteils mit seinen gut 24.000 Bewohnern beitragen. Unsere Genossenschaft ist Eigentümerin des Grundstücks, Investorin und Bauherrin dieses Leuchtturmprojekts.

Das Mehrzweckhaus soll in Zukunft ein zentraler Stützpunkt für die Initiative „Haus der Talente“ (HdT) sein. Diese Initiative wurde vom „Bürgerverein Weststadt e.V.“ sowie dem Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ (dessen Gründungsmitglied wir sind) 2012 ins Leben gerufen und ist mittlerweile mit diversen Projekten im gesamten Stadtteil aktiv. Vom neuen Stützpunkt des „Nachbarschaftszentrums Elbeviertel“ werden künftig alle HdT-Aktivitäten des gesamten Stadtteils koordiniert.

Der Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ wird auch Träger und Mieter des neuen Zentrums. Gemäß Planung wird das „Nachbarschaftszentrum Elbeviertel“ Ende 2016/Anfang 2017 eröffnet werden.

### DAS HAUS DER TALENTE:

---

- **240 m<sup>2</sup> Entfaltungsraum**
- 3 Gruppenräume
- 3 Büroräume
- 1 Werkstatt
- 1 Foyer mit Café
- Sanitär- und Nebenräume

## MITARBEITER

### ZIEL: STÄRKUNG DER MITARBEITER FÜR DIE ERFOLGREICHE WEITERENTWICKLUNG DES CHANGE-PROZESSES

Ein Unternehmen ist so gut wie die Menschen, die es mit Leben füllen. Mit unserer Vision „Wir sind die Nr. 1 zum Thema Wohnen“ legen wir die Messlatte für unsere Leistungen sehr hoch. Als Genossenschaft stellen wir auch an unser soziales Verhalten hohe Erwartungen. Deshalb legen wir großen Wert auf die individuelle Förderung unserer Mitarbeiter und eine gesunde Unternehmenskultur.

Die vielen Veränderungen, die unsere »Wiederaufbau« zurzeit durchlebt, verlangen Mitarbeitern mitunter eine hohe Belastbarkeit ab. Die große Bereitschaft, mit der die Mitarbeiter in allen Bereichen und Abteilungen die Aufgaben annehmen, zeigt, dass die Identifikation mit unserer Genossenschaft stimmt. Sie ist für uns die zentrale Grundlage, auf der sich auch die Aufgaben, die noch vor uns liegen, gut lösen lassen.

Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Bindeglied zum Kunden und stellen unser stärkstes Potenzial im Wettbewerb dar. Um sie zu stärken, setzen wir auf eine strategische Personalplanung, pflegen einen kooperativen Führungsstil und fördern unsere Mitarbeiter im Rahmen eines Personalentwicklungskonzepts.

### LEITBILD: WIR HABEN FESTE ORIENTIERUNGSMARKEN

Einen großen Anteil an der hohen Identifikation unserer Mitarbeiter mit unserer Genossenschaft hat auch unser Leitbild. Wir haben fest aufgeschrieben, wer wir sind, wofür wir stehen und wie wir wohin gehen wollen. Das gibt den Menschen bei uns Sicherheit.

Fünf Ziele, die für uns besonders wichtig sind:

- Das Wichtigste: Wir wollen zufriedene Mitglieder und Eigentümer.
- Wir unterstützen ein attraktives Quartiersumfeld.
- Wir entwickeln unsere Services und Leistungen permanent weiter.
- Wir wollen unsere Wettbewerbsfähigkeit laufend weiterentwickeln.
- Wir pflegen die Kooperation und übernehmen Verantwortung.

## WOFÜR WIR STEHEN: UNSER LEITBILD

**Gemeinschaft:** jeder, der Mitglied und Teil unserer demokratischen Gemeinschaft werden will ist uns willkommen. Als Baugenossenschaft bieten wir ein lebenswertes und sicheres Zuhause und fühlen uns unseren Mitgliedern, die Eigentümer der Genossenschaft sind, verpflichtet.

**Wohnen und Leben:** Unser Anspruch ist es, bei angemessener Miete unseren hohen Service- und Qualitätsstandard zu halten und zu steigern. Über Wohnfragen hinaus stehen wir unseren Mitgliedern ein Leben lang unterstützend zur Seite.

**Wertschätzung:** Unser Handeln ist durch Toleranz, gegenseitige Rücksichtnahme und Anerkennung geprägt. Durch eine offene, respektvolle Kommunikation schaffen wir die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Konstruktive Kritik verstehen wir als Chance zur Weiterentwicklung.

**„Wir-Gefühl“:** Wir – vom Auszubildenden bis zum Vorstand – sind ein leistungsfähiges Team. Jeder bringt sein Wissen und seine Energie effizient und unbürokratisch ein. Wir sind motiviert, bauen unsere Stärken aus und setzen uns selbstkritisch mit unseren Schwächen auseinander.

**Gesellschaftliches Engagement:** Gesellschaftliche Verantwortung ist uns wichtig. Wir engagieren uns in gemeinnütziger Arbeit, unterstützen soziale und kulturelle Projekte und tragen zum Erhalt und zur Entwicklung lebenswerter Quartiere bei.

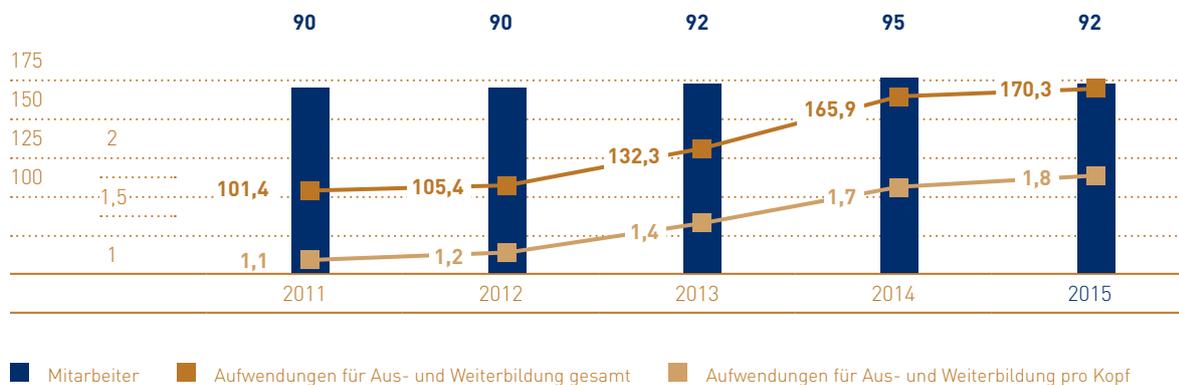
**Umwelt und Ökologie:** Mit dem Einsatz innovativer, energiesparender Technologien und unserem bewussten Handeln tragen wir zum Schutz und Erhalt der Umwelt bei. Wir motivieren unsere Mitglieder und Geschäftspartner zu ressourcenschonendem Handeln.

## MITARBEITERSTRUKTUR: EIN GUT AUFGESTELLTES TEAM

Unsere Organisation arbeitet aus einer in Bezug auf Mitarbeiterzahl und -struktur wirksamen Aufstellung heraus: Zum Jahresende beschäftigte unsere Baugenossenschaft 93 Mitarbeiter, 16 davon arbeiteten in Teilzeit. Im Vorjahr waren es 92 bzw. 18. Auch die Weiterbildung ist für uns ein wichtiges Thema: Die Zahl der Auszubildenden zur Immobilienkauffrau/-mann betrug im vergangenen Jahr 5 (Vorjahr: 6). Damit verfügen wir über eine überdurchschnittliche Ausbildungsquote.

## MITARBEITER UND AUFWENDUNGEN FÜR AUS- UND WEITERBILDUNG PRO KOPF

in T€



Die Aufwendungen für Aus- und Weiterbildung (inkl. Seminare und Tagungen) betragen im Berichtsjahr 170.292,71 €.

## MITARBEITERBINDUNG: ZAHLREICHE ANGEBOTE ERHÖHEN UNSERE ATTRAKTIVITÄT ALS ARBEITGEBER

Wir tun viel, damit sich auch die Mitarbeiter bei uns wohlfühlen. Wir prüfen regelmäßig die individuellen Entwicklungsperspektiven, finden Lösungen, die eine gesunde Work-Life-Balance ermöglichen und achten darauf, dass unsere Mitarbeiter auch für die Zukunft vorsorgen können. Zu den Angeboten zählen:

- Gleitzeitmodelle,
- Unfallversicherung mit 24-Stunden-Deckung (auch für Freizeitaktivitäten),
- Kinderkrippenplätze,
- betriebliche Altersvorsorge,
- Zahlung von Urlaubs- bzw. Weihnachtsgeld und
- besondere Verzinsung bei unseren Sparprodukten.

Darüber hinaus betreiben wir ein aktives Gesundheitsmanagement. Zur Schärfung des Gesundheitsbewusstseins führen wir Gesundheitstage und Informationsveranstaltungen durch. Und für den konkreten Gesundheitsschutz bieten wir unseren Mitarbeitern Zuschüsse an, zum Beispiel für Sehhilfen oder Gripeschutzimpfung.

## ZUSAMMENARBEIT: 3K-WORKSHOPS FÖRDERN TEAMENTWICKLUNGSPROZESS

Um den Veränderungsprozess in unserer Genossenschaft zu unterstützen, haben wir auch im vergangenen Jahr zahlreiche Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt. Eine für die Teamentwicklung besonders hilfreiche Veranstaltung waren die sogenannten „3K-Workshops“, an der alle Unternehmensmitglieder teilnahmen. Ziel des 3K-Workshops war, sowohl bei Mitarbeitern als auch bei den Führungskräften drei Schlüsselkompetenzen zu fördern:

- Kommunikation
- Kooperation
- Konfliktmanagementfähigkeit

Nach erfolgreicher Teilnahme haben alle Unternehmensmitglieder das Handwerkszeug, um den Anspruch an unser Miteinander umzusetzen: ein klares, verständnisvolles und agiles Zusammenwirken in der gesamten Organisation, ohne Vorbehalte gegen andere Abteilungen, Bereiche oder Personen.

Darüber hinaus wurden 2015 auch spezifische Weiterbildungen durchgeführt. Dazu zählten im Besonderen ein Kommunikations- und Telefontraining für den Kundenservice mit einem Tag „Training on the Job“, eine „Licence to Lead“-Fortbildung für Führungskräfte mit IHK Zertifikat, eine „Business-Knigge“-Ausbildung für Azubis sowie eine vertriebsorientierte Maßnahme unter dem Motto „Lingva Eterna“ – bewusster Umgang mit Sprache.

## VNW PROJEKT „YOUNG LEADER NETWORK“: GEMEINSAM IN FÜHRUNG GEHEN

Wer nach einem guten Berufsabschluss und den ersten ein bis zwei Jahren Berufspraxis in einer Wohnungsgenossenschaft die nächste Stufe der Karriereleiter erklimmen will, hat die Chance, sich über das „Young Leader Network“ dafür entsprechend zu qualifizieren. Das Young Leader Network ist eine Kooperationsinitiative des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und zahlreichen Baugenossenschaften aus ganz Norddeutschland.

Der Grundgedanke: Durch Lernen und Netzwerken innerhalb und außerhalb der Wohnungsbranche werden junge Talente befähigt, komplexe Herausforderungen innovativ anzugehen und zu lösen. Das Konzept: 12 bis 20 „Young Leader“ nehmen zwei Jahre lang an dem Projekt teil. Die Teilnehmer absolvieren Praktika innerhalb und außerhalb des Netzwerks und nehmen an Bildungsveranstaltungen und Tagesseminaren teil, die der VNW organisiert. Über Praktika und den Kontakt untereinander erhalten die „Young Leader“ vielfältige Einblicke in die Aktivitäten der Wohnungswirtschaft. Die Inhalte ihrer Tagungen und Seminare bestimmen die Teilnehmer auf der Kickoff-Veranstaltung ihres Netzwerks selbst. Zu einer festen Größe hat sich dabei die Teilnahme an der „VNW Arbeitstagung“ entwickelt. Dieses Projekt besteht bereits seit 2009 und wird auch von unserer Genossenschaft unterstützt.

## AUSBLICK: 2016: FORTSETZEN DES CHANGE-PROZESSES

Nach den guten Erfahrungen im Jahr 2013 planen wir auch für 2016 wieder die Durchführung eines „Gesundheitstages“ mit unserer Belegschaft. Nachdem beim ersten Mal die Themen Gesundheit und Work-Life-Balance im Mittelpunkt standen, werden wir uns diesmal verstärkt mit den sensiblen Themen „Burnout-Prävention“ und „Sonstige psychische Erkrankungen“ beschäftigen.

Außerdem werden wir das Thema Aus- und Weiterbildung in einem ähnlichen Umfang auch in den kommenden 2 Jahren betreiben. Gerade durch die ERP Umstellung wird es weitere interne Schulungsmaßnahmen geben, um die Belegschaft fit für die Zukunft zu machen.

Ein weiterer Meilenstein wird die Einführung eines neuen Mitarbeitergesprächsleitfadens sein. Dieser wird im Bereich der Zielvereinbarungen detaillierter und konkreter werden.

Darüber hinaus werden wir pro Jahrgang auch in den kommenden beiden Jahren drei Auszubildende einstellen.

---

# *LAGEBERICHT*



54	Grundlagen des Unternehmens
57	Wirtschaftsbericht
64	Chancen und Risiken
66	Prognosebericht

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.405 Wohnungen bzw. 576.684,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig. Als Genossenschaft ist unser Unternehmen einzig seinen Mitgliedern verpflichtet.

Im Mittelpunkt unseres Geschäftsmodells steht die Bewirtschaftung und Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands im Sinne der Ziele und Interessen unserer Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Unsere Wohnungen werden zur Nutzung grundsätzlich nur Genossenschaftsmitgliedern überlassen. Wesentliche Merkmale der Wohnungen sind eine solide Qualität und preiswerte Mieten.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgfältig mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen.

Die Führung des Unternehmens erfolgt durch den Vorstand. Zum Ende des Berichtsjahres schied Herr Dieter Heinrich als nebenamtliches Vorstandsmitglied aus dem Gremium aus. Die Kontrolle und Begleitung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Im Berichtsjahr schieden Herr Hagen Reese und Herr Jürgen Sikora aus dem Gremium aus. Frau Anke Kaphammel, Herr Holger Bauer und Herr Dietmar Weitzel wurden von der Vertreterversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt. Oberstes Beschlussorgan ist die Vertreterversammlung, bestehend aus von den Mitgliedern demokratisch gewählten Vertretern, die auf der Vertreterversammlung Vorstand und Aufsichtsrat entlasten.

Der Vorstand steuert die Genossenschaft nach klassischen betriebswirtschaftlichen Werten, wobei neben dem Ertrag und der Erwirtschaftung einer genossenschaftlichen Rendite vor allem der Werterhalt und die Wertentwicklung im Mittelpunkt stehen.

Die organisatorische Aufstellung gestaltet sich wie folgt: Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist alleinige Gesellschafterin der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH. Die Gesellschaft bewirtschaftet ihren eigenen Wohnungsbestand und führt die Beteiligungen u. a. im Projektentwicklungs- und Dienstleistungsbereich.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Niedersächsischen Baugesellschaft mbH. Das Unternehmen ist im Wesentlichen als Facilitymanagement-Dienstleistungsanbieter rund um die Immobilie aufgestellt.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH war alleinige Gesellschafterin der nicht operativ tätigen Verwaltungsgesellschaft Alerdsweg Honrothstraße Marenholtzstraße mbH gewesen. In diesem gesellschaftlichen Mantel wurde im Berichtsjahr zusammen mit einem Partner, der nowo Immobilien Verwaltungs GmbH, die inw Immobilienverwaltung Nowo Wiederaufbau GmbH für die gemeinsame WEG-, Fremd- und Sonderverwaltung neu am Markt aufgestellt. Beide Gesellschafter sind zu je 50% an der Gesellschaft beteiligt.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hält außerdem 50%-Beteiligungen an folgenden Objektgesellschaften: Wohnen „Am Botanischen Garten“ GmbH & Co. KG, Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG, Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG und Wohnen „Am Prinzenpark“ GmbH & Co. KG sowie deren Komplementärverwaltungsgesellschaften. Zudem ist das Unternehmen zu einem Drittel an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärverwaltungsgesellschaft beteiligt. Diese Gesellschaften sind als Projektentwickler tätig bzw. tätig gewesen; die letztgenannte Kommanditgesellschaft bewirtschaftet aktuell eine Seniorenresidenz, die langfristig an einen Betreiber verpachtet ist.

Für Haftungsfälle aus der Mängelbeseitigung im Bereich der beendeten Arbeitsgemeinschaft „Einfach und selber bauen, Rautheim“ wurde von der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH zusammen mit der Braunschweiger Baugenossenschaft eG im Jahr 2013 eine Haftungsgemeinschaft mit dem Namen „Rautheim Gewährleistungs-GbR“ gegründet. Beide Gesellschafter sind zu jeweils 50% an der GbR beteiligt.

## ZIELE UND STRATEGIE

Oberste Orientierungsgröße und Ausgangspunkt für die operativen und wirtschaftlichen Ziele ist das Leitbild unserer Genossenschaft. Dieses folgt der Vision: „Wir sind die Nummer 1 zum Thema Wohnen, jeder kennt uns, jeder will zu uns!“. Weitere Rahmenbedingungen für die Ausrichtung und das Verhalten der Genossenschaft werden in der Satzung festgehalten.

Der Vorstand betrachtet es als seinen zentralen Auftrag, den Erfolg und die Stabilität der Genossenschaft im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder langfristig zu sichern. In den vergangenen Jahren hat er sich dazu folgende Ziele gesetzt:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit
- Weitere Erhöhung der Mitgliederzufriedenheit
- Verbesserung der Bestandsqualität und der Qualität in den Quartieren

Um diese Ziele zu erreichen, hat der Vorstand **strategische Eckpfeiler** definiert und diese mit entsprechenden Maßnahmen unterlegt:

- Eine umfassende Modernisierung der Ablaufprozesse und Strukturen: Sie soll helfen, die Kosten zu reduzieren und die Betreuungsqualität für die Mieter und Mitglieder weiter zu erhöhen.
- Laufende und nennenswerte Investitionen in den Bestand: Sie sollen dazu beitragen, dass die Qualität der Genossenschaftswohnungen gesichert und verbessert wird.

- Gezielte Veräußerung von unwirtschaftlichen Wohnungen in vereinzelter Randlagen: Sie soll dazu beitragen, dass die Effizienz in der Bewirtschaftung steigt.
- Vorbereitung und Aufnahme von Neubautätigkeit: Sie sollen dazu beitragen, dass die Qualität des Wohnungsportfolios angehoben und die Wertentwicklung der Genossenschaft gefördert wird.

Unsere **Mietpreispolitik** orientiert sich an den genossenschaftlichen Zielen und ist auf ein faires Mietpreinsniveau ausgerichtet: Mieterhöhungen nehmen wir unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vor. Die Mieterhöhungschancen, die uns der Braunschweiger Mietspiegel und die Marktsituation vor Ort bieten, nutzen wir. Aber: Getreu unserem genossenschaftlichen Prinzip streben wir bei den Mietanpassungen moderate Steigerungsraten an.

Die aus den Ergebnissen des Portfoliomanagementsystems „Kompass“ abgeleitete **Investitionsstrategie** setzt verstärkt auf eine zielgruppenorientierte Quartiersentwicklung im Bestand. Dabei steht eine konsequente Kundenorientierung im Mittelpunkt. Wir sind überzeugt, dass diese Strategie die Entwicklung der Genossenschaft für die Zukunft nachhaltig und langfristig stärkt.

Unsere **Portfoliostrategie** wurde gegenüber der Vertreterversammlung kommuniziert und einvernehmlich verabschiedet: Mittelfristig soll aus strategischen Gründen der Streubesitz partiell verkauft werden. Hier haben die derzeitigen Mieter von Einzelobjekten grundsätzlich ein Vorkaufsrecht. Im Falle von En-bloc-Verkäufen nehmen wir insbesondere Rücksicht auf das Schutzbedürfnis unserer Mitglieder und vereinbaren zur Absicherung der genossenschaftlichen Rechte stets Sozialklauseln, die den betroffenen Mietern u.a. ein Bleiberecht zu sozialverträglichen Mietpreisen sichern. Selbstverständlich werden die betroffenen Mieter rechtzeitig über einen beabsichtigten Verkauf informiert.

Die Verkaufserlöse werden anschließend in die zukunftsorientierte Modernisierung unserer verbleibenden Bestände sowie in moderne Neubauten in Braunschweig und Wolfenbüttel reinvestiert oder es werden Darlehen bei Banken zurückgeführt. Die Quartiere an Kernstandorten wie beispielsweise in Seesen und

Goslar sollen durch attraktive und nachhaltige Wohn- und Quartiersentwicklungskonzepte gehalten und weiterentwickelt werden. Vereinzelt kann es aber auch an unseren Kernstandorten zum Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen.

## PORTFOLIO

### WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2015	2014	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.405	9.678	-273
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	576.684	594.720	-18.036
Monatliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> in €	5,41	5,30	0,11
Leerstandsquote in %	2,9	3,2	-0,3
Fluktuation in %	10,6	10,6	0,0

Die **Zahl der Wohnungen** ging im Berichtsjahr um 273 zurück: Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den En-bloc-Verkauf von 270 Wohnungen in Hildesheim und sechs Einheiten in Schöppenstedt. Weitere elf Wohnungen gingen in Braunschweig und Salzgitter-Lebenstedt aus dem Portfolio. Neu errichtet wurden in Braunschweig 16 hochwertige Wohnungen in der Cammanstraße. Daneben gingen per Saldo zwei Wohneinheiten über Stilllegung und Nutzungsartänderungen ab.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2015 über 2.216 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze, 106 Carports und 2.831 Garagen.

Die **durchschnittliche Miete** pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt im Berichtsjahr € 5,41 nach € 5,30 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben im gesetzlich vorgegebenen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die **Leerstandsquote** sank im Vergleich zum Vorjahr von 3,2 % auf 2,9 %. Die Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig im Harzgebiet. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung deutlich positiv entwickelt hat, zeichnet sich in der Harzregion eine konstante Nachfrageschwäche ab.

Die **Fluktuation** im Gesamtbestand blieb mit 10,6 % gegenüber dem Vorjahr unverändert.

## MITARBEITER

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Berücksichtigung von drei Vorstandsmitgliedern) beschäftigt. Das sind drei weniger als im Vorjahr. Darüber hinaus befanden sich fünf Personen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

# WIRTSCHAFTS- BERICHT

## GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2015

Die Genossenschaft ›Wiederaufbau‹ kann für 2015 erneut eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung verbuchen. Unser Unternehmen hat seine operativen und wirtschaftlichen Ziele für das Geschäftsjahr überwiegend erreicht, zum Teil auch übertroffen.

### KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG

in Mio. €	2015			2014
	Plan	Ist	Abweichung	Ist
Sollmieten	40,1	39,6	-0,5	39,6
Erlösschmälerungen	1,3	1,3	0,0	1,6
Umsatzerlöse aus Mieten	38,8	38,3	-0,5	38,1
Instandhaltungsaufwand	12,0	12,8	0,8	12,7
Zinsaufwand	8,1	8,2	0,1	8,3
Jahresergebnis	1,1	1,6	0,5	1,1

\* Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Abweichungen im Mietbereich gegenüber der Planung ergeben sich im Wesentlichen durch die realisierten Verkäufe aus dem Anlagevermögen. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm, trotz der erhöhten Mitarbeiterbindung durch den Brandschaden in der Ilmenaustraße, Braunschweig nochmals ausgeweitet werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus Unternehmens-, Objektfinanzierung und der Spareinrichtung (vor Umgliederung des Zins-effektes aus den Pensionsrückstellungen) führten zu einem um T€ 500 gestiegenen Jahresüberschuss.

Unsere Maßnahmen zur **Verbesserung der Strukturen und Prozesse** konnten wir im vergangenen Jahr weitestgehend abschließen. Damit hat sich unsere Grundlage für eine erfolgreiche Begleitung unserer Mieter deutlich verbessert. Die neuen Prozesse haben sich schnell im Alltag etabliert, so dass wir davon ausgehen, dass unsere Mitglieder dies im laufenden Jahr – zum Beispiel über eine höhere Erreichbarkeit – spürbar wahrnehmen werden.

Ebenfalls abschließen konnten wir unser Projekt zur Neuerstellung eines elektronischen und revisions-sicheren Organisationshandbuchs, das damit unser bisheriges Handbuch des Risikomanagements ablöst. Auf der Grundlage der optimierten Prozessabläufe bereiteten wir im vergangenen Jahr die Migration unserer technischen Systeme auf ein neues wohnungs-wirtschaftliches ERP-System im Jahre 2017 vor. Unter

Begleitung eines qualifizierten Beratungsunternehmens ermittelten wir dazu in Mitarbeiterworkshops die Bedarfe und erstellten Anforderungsprofile für die neue Software. Entsprechende Angebote wurden bereits eingeholt. Nach den Anbieterpräsentationen befinden wir uns aktuell in der Phase Auswahlaufwahl und Vertragsverhandlungen.

Im Berichtsjahr vereinbarten wir mit unseren handwerklichen Partnern für die Handwerkerdienstleistungen in den wesentlichen Einzelgewerken **flächendeckende Einheitspreisabkommen**. Diese verschaffen uns eine höhere Kostenkontrolle, führen zu Einsparungen und sollen auch die Qualität der Leistungen sichern.

## INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, NEUBAU

Auch im Berichtsjahr haben wir wieder intensiv in unseren Bestand investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen im Berichtsjahr

durchschnittlich € 21,94 (Vorjahr € 21,47). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 27,86 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr € 26,73). Der Vorjahresvergleichswert für Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 21,64 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollten, wurden € 3,1 Mio. (Vorjahr € 3,0 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer neuen Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige Modernisierung verstärkten wir in diesem Bereich die Investitionstätigkeit: 2015 gaben wir für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen € 5,9 Mio. (Vorjahr € 4,3 Mio.) aus. Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

In den **Neubau** flossen im vergangenen Jahr Mittel in Höhe von € 0,6 Mio. (Vorjahr € 2,2 Mio.). Darin nicht berücksichtigt sind Zukäufe.

## VERMÖGENSLAGE

### ECKDATEN VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2015		31.12.2014	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	326.198,2	93,5	337.337,6	94,5
Umlaufvermögen	22.822,4	6,5	19.564,6	5,5
Rechnungsabgrenzungsposten	42,2	0,0	45,2	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>349.062,8</b>	<b>100</b>	<b>356.947,4</b>	<b>100</b>
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	342,0		347,5	
Fremdmittel	242.755,9		251.628,6	
<b>Reinvermögen</b>	<b>105.964,9</b>		<b>104.971,3</b>	
<b>Reinvermögen Vorjahr</b>	<b>104.971,3</b>		<b>104.136,4</b>	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>993,6</b>	<b>1,0</b>	<b>834,9</b>	<b>0,8</b>

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 7.884,6 gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf des Immobilienbestandes in Hildesheim. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen durch diesen Abgang, Investitionen in den Wohnungsbestand, sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen um insgesamt T€ 11.139,4 vermindert. Die Erhöhung des Umlauf-

vermögens resultiert vor allem aus höheren Guthaben bei Kreditinstituten. Das Reinvermögen ist im Geschäftsjahr in Höhe des Jahresüberschusses abzüglich geringerer Geschäftsguthaben und abzüglich der Dividendenzahlungen für das Vorjahr angewachsen. Der Beteiligungsbuchwert an der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH hat sich vermindert durch den Kapitalrückfluss von € 1,0 Mio.

### ECKDATEN KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2015		31.12.2014	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	105.964,9	30,4	104.971,3	29,4
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	342,0	0,1	347,5	0,1
Rückstellungen	14.262,1	4,1	12.366,2	3,5
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanz.-Mitteln	170.054,1	48,7	180.107,6	50,5
Spareinlagen	37.180,6	10,7	37.080,3	10,4
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	21.258,1	6,1	22.072,6	6,1
Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	0,0	1,9	0,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>349.062,8</b>	<b>100</b>	<b>356.947,4</b>	<b>100</b>

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gesunkenen Geschäftsguthaben durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 993,6.

Die Erhöhung der Rückstellungen ergibt sich vor allem aus dem Zuwachs der Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen sowie der Steigerung der Pensionsrückstellungen vor dem Hintergrund des weiterhin erheblich gesunkenen Berechnungszinssatzes.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen sowie außerplanmäßigen Tilgungen von Darlehen. Die Spareinlagen konnten trotz des an die allgemeine Marktsituation angepassten Zinssatzes stabil gehalten werden. Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit betrifft vor

allem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

### FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG war auch im Berichtsjahr 2015 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden, die sich im Wesentlichen aus Beleihungsreserven sowie vorhandenen, aber nicht in Anspruch genommenen Kontokorrent-Kreditlinien ergeben.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs ersichtlich.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und 20 Jahren.

Es wurden im Berichtsjahr zwölf Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen in Höhe von € 23,1 Mio. abgeschlossen. Weiterhin wurden zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos bereits in 2011 konservative derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Der jeweilige Vertragsbeginn der Swap- bzw. Darlehensverträge liegt zwischen 2014 und 2018. Die erste Swap-Tranche über € 15,3 Mio. begann zum Jahresende 2014. Im Geschäftsjahr 2015 starteten vier weitere Tranchen über insgesamt € 4,8 Mio. Da die Zinsabsicherung bis zur vollständigen Tilgung der Kredite durchgeführt wurde, liegt das jeweilige Vertragsende zwischen 2025 und 2046. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über ausreichend hohe verbindlich zugesagte Kreditlinien.

Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr 2015 Restkapitalsalden von € 20,6 Mio. an, von denen bereits € 10,0 Mio. in Vorjahren durch Forwards und € 4,8 Mio. durch Swap-Vereinbarungen prolongiert wurden. Objektfinanzierungen in Höhe von € 3,0 Mio. wurden verlängert. Die verbliebenen € 2,8 Mio. wurden zurückgeführt. Im Jahr 2015 wurde kein Bausparabschluss getätigt. Es bestehen Bauspardarlehensansprüche.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 37,2 Mio. ist im Vergleich zum Vorjahr leicht um € 0,1 Mio. gestiegen.

Der gesamte Zinsaufwand inklusive Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen ist mit € 8,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 0,1 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt und die günstigeren Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,3 Mio. bzw. 4,3% (im Jahr 2014 € 6,6 Mio. bzw. 3,6%). Unsere gute Liquiditätslage hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und ist stabil. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird gegenüber der Deutschen Bundesbank anhand monatlicher Meldungen der Liquiditätskennzahl, die das Verhältnis der verfügbaren Zahlungsmittel zu den fristenkongruenten Zahlungsverpflichtungen beschreibt, dargelegt. Die Liquiditätskennzahlen für den jeweiligen Folgemonat lagen im Geschäftsjahr zwischen 1,73 und 2,63, d.h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

**KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)**

in T€	2015
Jahresüberschuss	1.579,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.050,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen	452,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.334,9
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen im Anlagevermögen	-5,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>9.741,2</b>
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	510,5
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	5,1
Abnahme sonstiger Aktiva	528,7
Abnahme sonstiger Passiva	-530,0
Zinsaufwendungen	7.347,5
Zinserträge	-33,0
Ertragsteueraufwand	52,9
Ertragsteuerzahlungen	85,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>17.708,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	9.602,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.725,2
Erhaltene Zinsen	29,8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.907,4</b>
Aufnahme von Darlehen	0,0
planmäßige Tilgungen	-7.309,1
Darlehensrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgung	-2.828,9
Veränderung von Spareinlagen	-412,0
Gezahlte Zinsen	-6.750,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	24,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	164,9
Veränderung des Geschäftsguthabens	-45,2
Auszahlung für Dividende	-540,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-17.696,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.918,9</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.849,3
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>4.768,2</b>

Die Kapitalflussrechnung wurde in diesem Jahr erstmals nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) erstellt. Wegen der systematischen Änderung ist eine Vergleichbarkeit mit Vorjahreswerten nicht gegeben und entfällt in diesem Geschäftsjahr. Der Cashflow nach DVFA/SG beläuft sich auf T€ 9.741,2, der nach DRS21 um den Verkaufsgewinn aus dem Anlagevermögen korrigiert ist. Die langfristigen Rückstellungen sind durch die Pensionsrückstellungen angestiegen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beinhaltet nach DRS 21 als eine wesentliche Veränderung jetzt die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/

-erträge und Ertragssteuerzahlungen/-aufwendungen. Die kurzfristigen Rückstellungen sind insbesondere durch Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen und Kleininstandhaltung angestiegen.

Die hohe Investitionstätigkeit ist durch Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen in diesem Geschäftsjahr kompensiert worden, so dass der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit einen positiven Saldo über T€ 2.907,4 ergab. Zudem wurden auslaufende Objektfinanzierungen in Höhe von T€ 2.828,9 zurückgezahlt.

Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 2.918,9 erhöht.

## ERTRAGSLAGE

### ECKDATEN ERTRAGSLAGE

in T€	2015	2014	Veränderung
Umsatzerlöse	55.103,0	55.794,4	-691,4
davon Miete	38.295,2	38.139,1	156,1
Bestandsveränderung	-498,9	-247,1	251,8
Zinserträge	33,0	33,5	-0,5
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	3.986,6	6.087,0	-2.100,4
davon Zuschreibung	0,0	3.016,8	-3.016,8
	58.623,7	61.667,9	-3.044,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	28.603,7	29.861,1	-1.257,4
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	12.921,2	12.769,5	151,7
davon Betriebskosten	14.682,5	15.719,4	-1.036,9
Abschreibungen	9.050,2	10.329,2	-1.279,0
davon außerplanmäßig	1.808,9	3.192,0	-1.383,1
Personalaufwand	6.240,1	6.500,9	-260,8
Zinsaufwand	8.156,2	8.250,2	-94,0
Sonstige Aufwendungen	3.102,4	3.621,0	-519,0
Steuern	1.892,1	2.010,2	-118,1
davon sonstige Steuern	1.892,1	1.876,0	16,1
	57.110,7	60.572,5	-3.641,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.579,0</b>	<b>1.095,4</b>	<b>483,6</b>
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen	3.387,9	1.270,6	2.117,3

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtszeitraum aufgrund des Rückgangs der Erlösschmälerungen aufgrund der erhöhten Neuvermietung trotz der Verkäufe aus dem Anlagevermögen. Weiterhin wurden zur Sicherung des Bestands der Genossenschaft die Bestandsmieten im Interesse aller Mitglieder moderat angehoben.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Rückgangs der an die Mieter weiterberechneten Betriebskosten für Heizung von T€ 887,7 geringer ausgefallen.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der gegenüber Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2015 und 2014. Die sonstigen Erträge resultieren vor allem aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken in Hildesheim und der Auflösung von Rückstellungen. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen entsprechend angestiegen.

Die Instandhaltungen konnten mit T€ 12.921,2 auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Die Verringerung der Betriebskosten resultiert vor allem aus niedrigeren Heizkosten aufgrund geringerer Verbräuche, geänderten Nutzerverhalten und dem Verkauf von Wohngebäuden.

Die Abschreibungen sind erhöht durch die außerplanmäßigen Wertberichtigungen aufgrund der umfangreichen Modernisierungen der Objekte Seesen, An der Ziegelei und Hochstraße und der Teilwertabschreibung des Einkaufszentrums BS-Weststadt aufgrund des wirtschaftlichen und technischen Verbrauchs der Immobilie.

Die Minderung des Personalaufwands resultiert aus der Umgliederung des Zinseffekts aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in die Position Zinsaufwendungen. Neueinstellungen, Personalüberleitungen aus der Tochtergesellschaft, Gehalts- und Tarifierhöhungen unter Berücksichtigung von Personalabgängen und Vollausswirkungen von Veränderungen des Vorjahres beeinflussen die Personalkosten. Der

Zinsaufwand verringerte sich, auch nach Umgliederung des Zinseffekts aus den Pensionsrückstellungen durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen, die Zinsdegression und niedrigere Zinsen für Spareinlagen. Die Minderung der sonstigen Aufwendungen resultiert vor allem aus dem Wegfall der Kosten für die Miete des Verwaltungsgebäudes (Erwerb in 2014), geringeren Verlusten beim Verkauf von bebauten Grundstücken und der Berücksichtigung niedrigerer Abschreibungen auf Mietforderungen.

## GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand freut sich, wiederum einen positiven Jahresabschluss vorlegen zu können. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.647.569,00 soll eine Dividende von 4%, mithin € 545.902,76 gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 293.160,49 soll in andere Ergebnissrücklagen eingestellt werden.

## NACHTRAGS- BERICHT

Wesentliche Vorgänge nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

## CHANCEN UND RISIKEN

### GESAMTAUSSAGE UND RISIKOMANAGEMENT

Unsere Genossenschaft bewegt sich in einem langfristigen Markt und einem überschaubaren regionalen Umfeld. Gleichwohl ergeben sich auch für unser Unternehmen Chancen und Risiken, auf die wir uns über unsere Strukturen und Prozesse einstellen. In der Gesamtbetrachtung lassen sich aus Sicht des Vorstands keine wesentlichen Risiken erkennen, die den Bestand der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG oder ihre Tochterunternehmen grundsätzlich gefährden könnten.

Unser Risikomanagement, es erfüllt die Mindestanforderungen an das Risikomanagement der Kreditinstitute (MaRisk), erfolgt vorrangig über das Controlling und ist mit einer unterjährigen internen Berichterstattung verknüpft. Die Prüfprozesse folgen einem etablierten Planungs- und Prüfkreislauf. Parallel zu den internen Feldern beziehen wir auch die externen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere im Wohnungsmarkt sowie im Kapitalmarkt, in die Betrachtungen ein.

Ziel aller Maßnahmen ist es, relevante Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass wir über geeignete Maßnahmen wirksam darauf reagieren können: entweder um negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden oder um die sich ergebenden Chancen für unsere Genossenschaft zu nutzen.

### ERLÄUTERUNG DER CHANCEN- UND RISIKOSITUATION

Der demografische Wandel, der Flüchtlingszuzug, die steigenden Ansprüche an die technische sowie energetische Ausstattung unserer Wohnungen seitens der Mieter und auch des Gesetzgebers stellen auch für die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG zum Teil erhebliche Herausforderungen dar. Dazu gehören u. a.

steigende Baukosten, die den Neubau zu bezahlbaren Mieten gefährden. Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot aber auch Chancen verbunden, über deren Wahrnehmung wir die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterentwickeln und ihre Ertragskraft steigern können.

Aufgrund der stetigen Bautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen Bestand. Seine technische Qualität und die überwiegend günstigen Wohnungsschnitte stellen wichtige Wettbewerbsvorteile dar.

Um die zukünftige Marktnachfrage besser einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen, haben wir im Geschäftsjahr 2012 das Portfoliomanagementsystem „Kompass“ eingeführt. Es hilft uns, die Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten zu antizipieren und die (zukünftige) Lagequalität des Wohnungsbestands besser einschätzen zu können. Heute können wir feststellen, dass sich trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen regionalen Wohnungsmärkten unsere Leerstandssituation an allen Standorten deutlich verbessert hat.

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich vereinzelt Wohnungsbestände, aus deren Bewirtschaftung sich für die Genossenschaft Ertragseinbußen ergeben bzw. ergeben können. Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements ziehen wir für diese Wohneinheiten den Verkauf in Betracht. Bei allen Portfoliomaßnahmen orientieren wir uns an der gegenüber der Vertreterversammlung kommunizierten und einvernehmlich verabschiedeten Portfoliostrategie.

Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Darüber hinaus bestehen im Immobilienbestand der Genossenschaft umfangreiche stille Reserven, die 2009 pauschal gutachterlich bestätigt wurden.

An unseren Kernstandorten Braunschweig und Wolfenbüttel erwarten wir zukünftig eine wachsende Nachfrage. Über verstärkte Neubaumaßnahmen wollen wir an der Nachfrage partizipieren. Darüber hinaus ist uns bewusst, dass auch die Nachfrage nach modernen, preislich angemessenen Wohnungen weiter steigt. Deshalb wollen wir unseren Mitteleinsatz gerade hier im Rahmen der Möglichkeiten verstärken.

Zur Minimierung von Zinsänderungsrisiken stehen der Gesellschaft effektive Instrumente zur Verfügung: Sie bestehen in der marktkonformen Anpassung des Mietzinses, einer adäquaten Steuerung der Sparzinsen, einer langfristig ausgerichteten Kreditfinanzierung sowie der Nutzung konservativer Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps). Die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln wirkt ebenfalls reduzierend auf das Zinsänderungsrisiko.

Der dauerhaft positive Cashflow der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG und die freien Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko erkennen. Die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG verfügt über ein erstklassiges Bankrating.

Adressenausfallrisiken tragen wir insbesondere durch angemessene Mieterauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen Rechnung. Die ausstehenden Forderungen aus der Vermietung konnten in den letzten Jahren sukzessive verringert werden.

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis zu Sachthemen. Im Personalbereich ist neben den allgemeinen sozialen Themen der Wiederaufbau-Compliance-Tag, der im Herbst des Berichtsjahres stattgefunden hat, besonders zu erwähnen. Im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements ist für 2016 eine Wiederholung eines Gesundheitstages, auf dem vor allem die psychische Gesundheit der Mitarbeiter und deren Erhaltung im immer stressiger werdenden Arbeitsalltag im Mittelpunkt steht, geplant.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken wurden auch Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, in die IT-Sicherheit und in die Erfüllung sowie Dokumentation von Verkehrssicherungspflichten getätigt. Durch die Neuerstellung eines elektronischen und revisionssicheren Organisationshandbuchs ist die Transparenz der Prozessabläufe der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG optimiert worden.

Die »Wiederaufbau« Immobilien GmbH konzentriert ihren Tätigkeitsschwerpunkt zurzeit auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands. Bauträgerprojekte sind aufgrund des Fehlens von geeigneten Grundstücken im Moment nicht geplant. Für den Fall einer Aufnahme von Bauträgerprojekten ist vorgesehen, die Marktgängigkeit der Objekte intensiv zu analysieren. Die dafür notwendigen Planungs- und Architektenleistungen sollen dann extern bezogen werden. Neue Projekte werden nur in guten Lagen Braunschweigs und über eigenständige Projektgesellschaften angegangen, die teilweise mit renommierten Partnern der Immobilienbranche gegründet werden. Unabhängig davon hatte die Genossenschaft zugunsten der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH gegenüber einem Gläubiger der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH eine Bürgschaft in Höhe von € 4,0 Mio. gestellt. Die Bürgschaft sichert Kreditverpflichtungen und Avalbürgschaften.

Die Restgrundstücke der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH aus der Baulanderschließung sind mit Ausnahme der Grundstücke in Seesen, Sonnenberg, verkauft worden. Aktuell befindet sich die Gesellschaft in Verkaufsverhandlungen für die restlichen Grundstücke. Aufgrund des erwarteten Verkaufspreises wurde im Berichtsjahr eine Abwertung vorgenommen.

## COMPLIANCE

2010 haben wir in der Genossenschaft eine institutsindividuelle Compliance-Regelung implementiert. Sie orientiert sich an den Vorgaben des GdW und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Als Ansprechpartner für Compliance-Themen wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt. Er sorgt auch für die Umsetzung

der Betriebsvereinbarung. Auf einem Compliance-Tag im Herbst des Berichtsjahres wurde das Thema bei den Mitarbeitern noch einmal verstärkt verankert.

2011 wurde in unserer Genossenschaft darüber hinaus der Geldwäschebeauftragte mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Zentralen Stelle gemäß § 25h Abs. 9 Satz 1 KWG beauftragt. Seine Aufgabe ist es, über eine aufmerksame Begleitung der Geschäftsprozesse, wirtschaftlichen Schaden oder mögliche Reputationsschäden präventiv von unserer Genossenschaft abzuhalten.

Die interne Revision, die im Berichtsjahr von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt wurde, prüft auf der Grundlage eines risikoorientierten Ansatzes die Aktivitäten unseres Unternehmens. Die Prüfungsfeststellungen werden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat berichtet und bilden die Grundlage für die weitere Optimierung des Risikomanagements.

## PROGNOSEBERICHT

Wir werden unseren Kurs der nachhaltigen Investitionen in unsere Kernbestände weiter fortsetzen. Daneben setzen wir auf den gezielten Neubau, um unseren Mitgliedern auch in der Zukunft ein adäquates Angebotsportfolio bieten zu können.

Wirtschaftlich gehen wir für die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG weiterhin von einer stabilen Ertragssituation aus. Aufgrund unserer sehr soliden Gesamtaufstellung sind unsere Erträge sehr gut berechenbar.

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets für 2016 und 2017 liegen bei € 12,6 Mio. bzw. € 13,1 Mio.

Als Jahresüberschuss werden wir in beiden Jahren voraussichtlich jeweils einen Betrag von € 1,1 Mio. ausweisen.

Mit der weiteren Bestands- und Quartierspflege gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen an unseren Kernstandorten weiter erhöhen wird. Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Senkung der Betriebskosten greifen bereits, so dass die Attraktivität weiter steigt.

Ein wichtiges Thema im laufenden Jahr wird die Intensivierung des Neubaugeschäfts sein. Aktuell befinden wir uns in der Planung für rund 200 Neubauwohnungen in Braunschweig und Wolfenbüttel mit einem Investitionsvolumen von rund € 40 Mio. Der Baubeginn wird voraussichtlich Ende 2016 bzw. Anfang 2017 sein.

Für den Betrieb der Spareinrichtung erwarten wir eine weiterhin positive Entwicklung, da wir unseren Mitgliedern neben einer sehr guten Beratungsqualität auch eine sichere Geldanlagemöglichkeit bieten. Mit unserer Spareinrichtung verfügen wir über ein attraktives Kundenbindungsinstrument, das wir weiter pflegen werden.

Als steuerpflichtiges Tochterunternehmen unserer Genossenschaft weist die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,7 Mio. (Vorjahr € 0,5 Mio.) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für 2016 und 2017 ein Jahresüberschuss von € 0,1 Mio. bzw. € 0,2 Mio. prognostiziert.

Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2015 einen Gewinn aus. Ab 2016 prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH wieder eine positive Geschäftsentwicklung und entsprechende Gewinne.

Gemäß der vorliegenden Planung besteht kein Kapitalerhöhungsbedarf für die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH und ihre Beteiligungen, so dass die direkten und indirekten Beteiligungen der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG das Jahresergebnis der

Genossenschaft nicht negativ beeinflussen. Da die ›Wiederaufbau Immobilien GmbH zukünftig einer geringeren Eigenkapitalausstattung bedarf, erwarten wir für 2016 letztmalig einen Kapitalrückfluss von T€ 500 an die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau eG.

Unser Aufsichtsrat unterstützt uns bei allen unseren Bemühungen, die Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzustellen, zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich vertrauensvoll und ergebnisorientiert. Sie umfasst nicht nur die gesetzlich geregelten Aufsichtspflichten, sondern auch die generelle Planung der Zukunft der Genossenschaft. Die positiven Beziehungen zu Behörden, Banken, Versicherungen und den anderen Geschäftspartnern haben wir im Berichtsjahr aufrechterhalten und soweit es möglich war intensiviert. Wir sind wohlwollend unterstützt, beraten und mit Hinweisen versehen worden. Wir bedanken uns bei allen dafür. In diesen Dank schließen wir natürlich auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein, die mit ihrer Leistungskraft erst die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft gelegt haben.

Braunschweig, den 26. Februar 2016

Der Vorstand



**Blätz**



**Böttcher**

---

# *JAHRESABSCHLUSS 2015*



70	Bilanz
72	Gewinn- und Verlustrechnung
74	Anhang

# BILANZ ZUM 31.12.2015

## AKTIVSEITE

in €	2015	2014
<b>→ ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	99.243,61	48.100,53
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.127.654,04	322.651.647,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.279.986,44	8.126.788,94
Grundstücke ohne Bauten	766.976,81	736.836,28
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	1,51
Technische Anlagen	246.128,00	273.080,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	438.995,08	447.242,01
Anlagen im Bau	0,00	2.942.416,38
Bauvorbereitungskosten	131.158,96	50.101,68
Geleistete Anzahlungen	46.705,99	0,00
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.060.675,47	2.060.675,47
Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
Anlagevermögen insgesamt	326.198.224,91	337.337.589,91
<b>→ UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	5.147,24
Unfertige Leistungen	15.541.503,58	16.035.271,08
Andere Vorräte	20.198,45	33.318,00
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	320.813,57	335.122,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	2.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.095,39	57.095,20
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.013.347,58	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	(216.220,42)	(0,00)
davon Sonstige Vermögensgegenstände	(797.127,16)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	900.271,53	1.033.553,84
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.768.145,81	1.849.333,59
Bausparguthaben	216.974,91	213.768,39
<b>→ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	42.233,73	45.169,14
<b>Bilanzsumme</b>	<b>349.062.809,46</b>	<b>356.947.369,05</b>

**PASSIVSEITE**

in €	2015	2014
<b>→ EIGENKAPITAL</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	817.441,88	965.331,30
der verbleibenden Mitglieder	13.787.488,13	13.693.919,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	26.700,00	17.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(100.647,89)	(86.663,63)
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	12.105.132,25	11.945.132,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(160.000,00)	(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
Andere Ergebnisrücklagen	60.049.065,04	59.263.961,09
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(205.103,95)	(198.609,82)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(580.000,00)	(200.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	1.579.063,25	1.095.396,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	740.000,00	-350.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>105.964.930,33</b>	<b>104.971.330,09</b>
<b>→ SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>		
	342.015,12	347.474,05
<b>→ RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellungen für Pensionen	7.316.321,00	6.842.681,00
Steuerrückstellungen	133.356,00	102.337,71
Sonstige Rückstellungen	6.812.381,72	5.421.219,23
<b>→ VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.689.902,57	127.470.363,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.364.207,16	52.637.206,39
Spareinlagen	37.180.571,15	37.080.341,39
Erhaltene Anzahlungen	18.941.861,52	19.002.133,83
davon von verbundenen Unternehmen	(0,00)	(16.000,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	768.648,53	485.392,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.275,69	55.099,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	841.690,51	1.142.495,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.035,39	695.054,42
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(40.035,39)	(77.063,80)
davon Sonstige Verbindlichkeiten	(0,00)	(617.990,62)
Sonstige Verbindlichkeiten	609.580,77	692.378,17
davon aus Steuern	(77.947,68)	(352.029,99)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(697,00)
<b>→ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>1.032,00</b>	<b>1.862,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>349.062.809,46</b>	<b>356.947.369,05</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2015

in €	2015	2014
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.743.498,14	55.280.936,26
b) aus Betreuungstätigkeit	4.271,56	4.265,82
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	355.243,67	509.183,60
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-498.914,74	-247.068,89
Andere aktivierte Eigenleistungen	660.533,41	494.070,96
Sonstige betriebliche Erträge	3.326.147,01	5.592.939,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.539.389,05	29.746.485,36
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.290,16	114.565,81
<b>Rohergebnis</b>	<b>29.987.099,84</b>	<b>31.773.275,88</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.997.114,79	4.847.318,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.243.029,65	1.653.551,60
davon für Altersversorgung	(361.106,73)	(791.870,53)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.050.193,87	10.329.217,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.102.430,56	3.620.992,76
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24,00	24,00
Sonstige Zinserträge	33.038,13	33.536,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.156.236,87	8.250.199,76
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(808.703,42)	(311.523,68)
davon verbundene Unternehmen	(58,33)	(3.123,75)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.471.156,23</b>	<b>3.105.556,31</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	52.946,60	134.124,13
Sonstige Steuern	1.839.146,38	1.876.035,51
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.579.063,25</b>	<b>1.095.396,67</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	740.000,00	350.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>839.063,25</b>	<b>745.396,67</b>

# ANHANG

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### BILANZIERUNGSMETHODEN

Das Verfahren zur Ermittlung der latenten Steuern gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Nach der Bewertung zum 31.12.2015 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten.

Es bestehen keine steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. nicht angesetzt.

Die Steuersätze betragen zur Körperschaftsteuer 15,825% und zur Gewerbesteuer 15,750%.

Soweit Bilanzierungswahlrechte bestanden, wurde in folgenden Fällen eine Bilanzierung vorgenommen:

Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden.

## BEWERTUNGSMETHODEN

### a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen entgeltlich erworbenen Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen in Höhe von 33⅓% p. a., angesetzt.

### b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen zusammen. Ein Baukostenzuschuss in Höhe von € 164.944,74 wurde von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

- Wohn-, Geschäfts- und andere Bauten nach der Restnutzungsdauermethode und
- Technische Anlagen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung linear unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Im Einzelnen wurde wie folgt beschrieben:

Nutzungsdauer	Jahre
Wohngebäude	50 + 80
Einstellplätze im Umlaufvermögen	50
Garagen	33
Außenanlagen (bei den nach dem 31.12.1990 fertig gestellten Wohngebäuden und Garagenanlagen)	15
Altentagesstätte	50
Büro Goslar	80
Verwaltungsgebäude Gildenstraße	33
Technische Anlagen, Andere Anlagen, Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (ohne geringwertige Wirtschaftsgüter)	3–33

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 150 bis € 1.000 wurde ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Außerplanmäßig abgeschrieben wurden Herstellungskosten für vier Wohngebäude sowie ein gewerbliches Objekt wegen dauerhafter Wertminderung in Höhe von € 1.809.054,37.

Die Ermittlung der Ertragswerte der Immobilien erfolgte gemäß IDW S 10 (Grundsätze zur Bewertung von Immobilien) und RS IFA 2 (Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens). Der Kapitalisierungszinssatz wurde auf Grundlage eines risikolosen Basiszinssatzes plus Zuschlag für das immobilienwirtschaftliche Risiko sowie Zu- oder Abschläge für Risiken und Chancen aus der Makro- und Mikrolage der Immobilie ermittelt. Des Weiteren wurde bei der Ertragswertermittlung der Grundstückswert mit berücksichtigt.

### c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

### d) Umlaufvermögen

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. zum Marktpreis.

Von den „Forderungen aus Vermietung“ wurde eine Pauschal-Wertberichtigung von € 115.000,00 (Vorrang € 115.000,00) für Forderungen bis zur Höhe von € 4.000,00 abgesetzt. Für „Forderungen aus Vermietung“ mit einer Höhe von über € 4.000,00 werden erforderlichenfalls Einzelwertberichtigungen gebildet.

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

**e) Rückstellungen**

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehaltssteigerung von 1,75% und eine Rentensteigerung von 1,25% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,00% zum 31.12.2015.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden nach der Teilwertmethode berechnet. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages die gleichen Ansätze wie bei der Pensionsrückstellung gewählt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags. 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 (31.12.2015) abgezinst. Für diese Rückstellungen beträgt die Preissteigerung 1,5% p. a.

**f) Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**g) Bewertungseinheiten**

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt die „Einfrierungsmethode“ zur Anwendung. Ausgleichende Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments werden nicht bilanziert.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	650.878,00	86.991,39	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	510.653.193,27	5.829.575,33	13.566.019,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.898.620,21	492.647,89	724.424,52
Grundstücke ohne Bauten	736.836,28	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	25.769,16	0,00	25.768,65
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.542.374,14	124.258,34	79.236,41
Anlagen im Bau	2.942.416,38	506.515,02	0,00
Bauvorbereitungskosten	50.101,68	90.218,30	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	46.705,99	0,00
	533.434.896,12	7.089.920,87	14.395.449,28
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.060.675,47	0,00	1.000.000,00
Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00
	2.061.375,47	0,00	1.000.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>536.147.149,59</b>	<b>7.176.912,26</b>	<b>15.395.449,28</b>

	Umbuchungen (+)	Umbuchungen (-)	Zuschrei- bungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	0,00	0,00	0,00	638.625,78	99.243,61	35.848,31
	3.454.542,47	0,00	0,00	191.243.637,33	315.127.654,04	8.561.095,88
	3.549,95	30.140,53	0,00	8.360.266,56	8.279.986,44	293.964,72
	30.140,53	0,00	0,00	0,00	766.976,81	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	1,00
	0,00	0,00	0,00	339.457,00	246.128,00	26.952,00
	0,00	0,00	0,00	1.148.400,99	438.995,08	132.331,96
	0,00	3.448.931,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	9.161,02	0,00	0,00	131.158,96	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	46.705,99	0,00
	3.488.232,95	3.488.232,95	0,00	201.091.761,88	325.037.605,83	9.014.345,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060.675,47	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	201.091.761,88	0,00	0,00
	<b>3.488.232,95</b>	<b>3.488.232,95</b>	<b>0,00</b>	<b>201.730.387,66</b>	<b>326.198.224,91</b>	<b>9.050.193,87</b>

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 15.541.503,58 (Vorjahr € 16.035.271,08) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde in 2015 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.
4. In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

**RÜCKSTELLUNGEN FÜR**

in €

1. erbrachte Instandhaltung	1.550.950,89
2. unterlassene Instandhaltung	3.075.950,05
3. erbrachte Bauleistungen	1.471.137,58
4. entstandene Betriebskosten	123.300,00
5. Verwaltungskosten	262.597,61
6. Jubiläumsaufwendungen	185.223,00
7. Altersteilzeit	132.822,59
8. öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	10.400,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.812.381,72</b>

5. Von den **Forderungen** haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	16.893,63	10.395,05
Sonstige Vermögensgegenstände	1.310,01	2.532,85
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>18.203,64</b>	<b>12.927,90</b>

Bestehende Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

6. Von den **Verbindlichkeiten** haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.297.916,18	5.144.394,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.360.014,13	2.315.221,38
Erhaltene Anzahlungen	18.941.861,52	19.002.133,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	768.648,53	485.392,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.275,69	55.099,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	598.512,08	989.448,06
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.035,39	695.054,42
Sonstige Verbindlichkeiten	470.342,24	551.115,37
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>28.533.605,76</b>	<b>29.237.859,33</b>

7. Die **Fristigkeiten** der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.a. Rechte stellen sich wie folgt dar:

in €	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
			Restlaufzeiten			gesichert	
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.689.902,57	5.297.916,18	21.322.619,17	95.069.367,22	121.578.483,43	GPR <sup>2</sup>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.364.207,16	2.360.014,13	9.230.230,19	36.773.962,84	48.211.789,53	GPR <sup>2</sup>	
Erhaltene Anzahlungen	18.941.861,52	18.941.861,52					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	768.648,53	768.648,53					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.275,69	56.275,69					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	841.690,51	598.512,08	243.178,43				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.035,39	40.035,39					
Sonstige Verbindlichkeiten	609.580,77	470.342,24	139.238,53				
Zwischensumme	191.312.202,14	28.533.605,76	30.935.266,32	131.843.330,06	169.790.272,96	GPR <sup>2</sup>	
Spareinlagen <sup>1</sup>	37.180.571,15						
<b>Gesamtsumme</b>	<b>228.492.773,29</b>						

<sup>1</sup> Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 37.170.547,10  
Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 10.024,05

<sup>2</sup> GPR = Grundpfandrecht

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Berichtsjahr ist vom Wahlrecht gebrauch gemacht worden den Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 512.064,00 in der Position Zinsaufwendung (bisher Position: Personalaufwand) auszuweisen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 1.335.027,73, verjährten Guthaben in Höhe von € 29.590,17, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 800.506,02 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen u.a. in Höhe von € 31.964,69, insgesamt € 2.197.088,61 (Vorjahr € 4.643.256,15) enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von € 1.937.493,10 (Vorjahr € 3.485.635,66) betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u.a. in Höhe von € 128.438,73 und außerplanmäßige Abschreibungen auf vier Wohngebäude sowie ein gewerbliches Objekt in Höhe von € 1.809.054,37.

## SONSTIGE ANGABEN

### 1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

- a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften: Die Genossenschaft hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von € 4 Mio. gegenüber der Nord/LB übernommen. Sie dient zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Bank gegen die Tochtergesellschaft. Darüber hinaus hat sich die Genossenschaft verpflichtet die Avalbürgschaften der Tochtergesellschaft i.H. von € 0,6 Mio. (Vorjahr € 0,6 Mio.) zu sichern.
- b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (gegenüber verbundenen Unternehmen) und zwar dingliche Sicherheiten in Höhe von € 2.322.570,58 (Vorjahr € 769.871,52)
- c) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) € 600,00 (Vorjahr € 600,00).
- d) Im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus im Jahr 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassungen durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.
- e) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33⅓% als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen haftet die Genossenschaft als quotaler Mitschuldner mit 33⅓%. Der quotale Anteil beläuft sich am 31.12.2015 auf T€ 992,7. (Vorjahr € 1,3 Mio.).
- Für ein weiteres Darlehen der vorgenannten Gesellschaft hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2015 mit T€ 905,5 (Vorjahr T€ 942,5.) valuiert.
- f) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von € 164.176,18 (Vorjahr € 144.597,92).

Als gering eingeschätzt werden die Risiken einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen zu a), b) und d) aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Tochterunternehmens. Ebenso wird das Risiko einer Inanspruchnahme aus dem Haftungsverhältnis zu e) aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens als gering eingeschätzt. Das Risiko der Inanspruchnahme durch den Selbsthilfefonds zu f) wird aufgrund des nach MaRisk erforderlichen Risikomanagementsystems als gering eingeschätzt.

## 2. Bewertungseinheit

In 2011 wurden derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 39.312 (Nominalbeträge).

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ -9.815. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

## 3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in T€		davon Art des Geschäfts						
Art der Beziehung	insgesamt	Anlagenkäufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungsüberlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	9.992,9	0,0	284,9	1.624,9	207,2	1.000,0	4.553,3	2.322,6
assoziierte Unternehmen	1.898,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.898,2	0,0
nahestehende Personen	65,5	0,0	0,0	46,4	19,1	0,0	0,0	0,0
<b>umme</b>	<b>11.956,6</b>	<b>0,0</b>	<b>284,9</b>	<b>1.671,3</b>	<b>219,0</b>	<b>1.000,0</b>	<b>6.451,5</b>	<b>2.322,6</b>

## 4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus in 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen in Braunschweig in Höhe von T€ 2.130,0, Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 367,7 sowie 15 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen 4 und 42 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 45,6.

5. Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der »Wiederaufbau Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Güldenstraße 25. Am 31.12.2015 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.856.102,49; der Jahresüberschuss € 720.117,79.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	57	16
Technische Mitarbeiter	13	0
	<b>70</b>	<b>17</b>

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich 5 Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang 2015	17.645
Zugang 2015	1.270
Abgang 2015	1.221
Ende 2015	17.694

Zum 31.12.2015 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 817.441,88 (Vorjahr € 965.331,30), der verbleibenden Mitglieder € 13.787.488,13 (Vorjahr € 13.693.919,00), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 26.700,00 (Vorjahr € 17.550,00).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 93.569,13 erhöht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

**Bankfachwirt Joachim Blätz**  
**Dipl.-Ing. (FH) Torsten Böttcher**  
**Bankdirektor a. D. Dieter Heinrich,**  
nebenamtlich (bis 31.12.2015)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

**Christoph Schmitz,**  
persönlich haftender Gesellschafter,  
Braunschweig – Vorsitzender  
**Holger Bauer,**  
Rechtsanwalt, Hannover (ab 01.07.2015)  
**Jürgen Hübner,**  
Bankdirektor a. D., Braunschweig  
**Anke Kaphammel,**  
Galeristin, Braunschweig (ab 01.07.2015)  
**Stephan Körber,**  
Geschäftsführer, Braunschweig  
**Bernd Meyer,**  
Senator a. D., Bremen  
**Hagen Reese,**  
Geschäftsführer a. D., Salzgitter (bis 30.06.2015)  
**Werner Schilli,**  
Vorstand, Wolfenbüttel  
**Jürgen Sikora,**  
Bundestagsabgeordneter a. D., Goslar (bis 30.06.2015)  
**Dr.rer.nat. Ralf Utermöhlen,**  
Geschäftsführer, Braunschweig  
**Dietmar Weitzel,**  
Rechtsanwalt, Salzgitter (ab 01.07.2015)  
**Jens Wolfgram,**  
Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. Vorsitzender

Braunschweig, den 26. Februar 2016

Der Vorstand



Blätz



Böttcher

---

# INFORMATIONEN

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

83

### des gesetzlichen Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss

(§ 58 Abs. 2 GenG i. V. m. § 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben der Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 26. Februar 2016

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

**Viemann**, Wirtschaftsprüfer  
**Günther**, Wirtschaftsprüfer

# UNSER WOHNUNGSBESTAND

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	mehr als 4-Zi.- Whg.	insg.
<b>→ BAD HARZBURG</b>						<b>266</b>
Amtswiese 1–10, 12, 14	22	37	56			115
Fredenplan 1, 2		20				20
Liebfrauenstr. 8		9				9
Pfingstanger 13, 15, 20, 22	2	50	4			56
Reischauer Str. 43–43 c, 45–51 (unger.)		36	9			45
Schreiberhauer Str. 14		6				6
Stübchentalstr. 3, 5		9	6			15
<b>→ BLANKENBURG</b>						<b>46</b>
Hasselfelder Str. 6		8	1	1		10
Mühlenstr. 36–41		10	26			36
<b>→ BRAUNSCHWEIG</b>						
<b>1. Weststadt</b>						
<b>a) Donauviertel</b>						<b>486</b>
Am Queckenberg 1, 1 a, 2–13, 30–30 d, 31–50	24	96	191	1		312
An den Gärtnerhöfen 1–17, 2 a, 5 a, 6 a	72	45	57			174
<b>b) Isarviertel</b>						<b>332</b>
Lechstr. 1–16, 21–34, 46–54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
<b>c) Elbeviertel</b>						<b>1.028</b>
Diemelstr. 2, 4, 6, 8				4		4
Havelstr. 1–27 (unger.)		17	82	13		112
Huntestr. 2, 2 a, 4, 6, 8, 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29		32	2		1	35
Ilmenaustr. 2, 4, 6, 8		87	8			95
Ilmweg 3 c, 3 d, 5, 7, 11, 13, 34–46 (ger.)	1	24	55	53		133
Leinestr. 1, 2–2 b, 3, 4, 4 a, 5–7, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20			112	4		116
Lesumweg 4, 4 a, 6–12 (ger.)		1	22	13		36
Lichtenberger Str. 12, 14, 20		116	8			124
Muldeweg 10 a		40				40
Orlastr. 2, 4		45		15		60
Saalestr. 14, 16, 18		21	27	7		55
Schwarzastr. 1, 3		66		12		78
Spreeweg 1, 3–3 b, 4, 6, 9–15 (unger.)		32	48			80
Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23		60				60
<b>d) Rheinviertel</b>						<b>534</b>
Ahrweg 3–13 (unger.)		20	24	4		48
Biggeweg 5, 7, 9		9	9			18
Emscherstr. 2–12 (ger.)		4	36	8		48

Ort	mehr als					insg.
	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	
Glanweg 2–10 (ger.)		58	37			95
Lenneweg 1–7		38	8	8		54
Mainweg 1–23 (unger.)		26	43	11		80
Nahestr. 5–17 (unger.)		8	16	28	4	56
Rheinring 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29, 29 a, 45–61 (unger.), 65, 67		69	62	4		135
<b>e) Emsviertel</b>						<b>168</b>
Emsstr. 4 a–4 c, 6–6 b, 8, 8 a, 10, 10 a, 34, 36, 38	10	107	45			162
Swinestr. 2		6				6
<b>2. Westliches Ringgebiet</b>						<b>352</b>
Alerdsweg 15		2	4	2		8
Cammanstr. 21, 22		4	10	2		16
Glückstr. 10		3	1	2		6
Gutenbergstr. 11, 11 a, 12, 12 a, 13–24	5	69	59	7		140
Honrothstr. 16, 17		2		6		8
Juliusstr. 1, 1 a, 1 b, 1 c, 1 d, 2	2	27	18	3	2	52
Königstieg 20		3	4			7
Kreuzstr. 30, 30 b, 30 c, 79, 97	46	5	37	3		91
Marenholtzstr. 16, 17		3	8	1		12
Molenberger Str. 6, 7			12			12
<b>3. Stöckheim</b>						<b>16</b>
Am Apfelpfad 1, 1 a			2			2
Bertha-v.-Suttner-Str. 1–11 (unger.)					6	6
Helene-Engelbrecht-Str. 21, 83, 85			4	2	2	8
<b>4. Broitzem</b>						<b>423</b>
Am Timmerlaher Busch 63			6			6
Breslauer Str. 1–19 (ger. u. unger.)			102			102
Donnerbleek 1 a	2	4				6
Große Grubestr. 19–23, 25–27	7	23	15	2		47
Gustav-Harms-Str. 38		4	2			6
Helene-Künne-Allee 2, 4, 18–24 (ger.)	1	22	29	4		56
Karlsbader Str. 9–11			15			15
Landeshuter Weg 1–5	6	7	13			26
Martha-Fuchs-Str. 2, 4, 4 a, 6, 8		24		5		29
Nachtweide 5		6				6
Potsdamstr. 1–7, 11–17	15	7	56	6		84
Viktoria-Luise-Str. 1, 3		8	32			40
<b>5. Heidberg</b>						<b>32</b>
Ascherslebenstr. 1–4			32			32
<b>6. Innenstadt</b>						<b>112</b>
Bennemannstr. 3					1	1
Böcklerstr. 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9
Güldenstr. 26			2	5		7
Höhe 18				8		8
Humboldtstr. 31 a, 31 b, 32		16	5	4	2	27
Kaiserstr. 31			3	3		6

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
Lange Str. 35		4	4	3		11
Linnestr. 5	4	4	4			12
Ritterstr. 12, 13		2	15	2	4	23
<b>7. Kralenriede</b>						<b>92</b>
Rodelandweg 15-23, 25		13	48	9		70
Schreiberweg 3-3 b		10	12			22
<b>8. Lamme</b>						<b>9</b>
Hohkamp 2-10 (ger.), 2a-8a (ger.)				9		9
<b>9. Lehndorf</b>						<b>97</b>
Beckinger Str. 1		1	3			4
Elversberger Str. 1, 10		1	7			8
Große Straße 15a, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Str. 1-14	14	33	21	5		73
<b>10. Querum</b>						<b>685</b>
Aurichstr. 1-8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Str. 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a	12	18	2	1		33
Lüneburgstr. 1-12, 21-35	6	67	83	15		171
Oldenburgstr. 20-23		6	12	6		24
Osnabrückstr. 1-17, 8a, 11a, 14a, 17a, 21-24		99	82			181
Otto-Finsch-Str. 4-10, 12, 16-20, 20a, 21, 21a, 22, 22a	37	41	5	2		85
Ruhrstr. 1-24	7	57	62	1		127
<b>11. Rautheim</b>						<b>234</b>
Küstrinstr. 2, 2a, 4-16 (ger.)		17	32	6		55
Rautheimhöhe 2-8 (ger.)		16	12			28
Zum Heseberg 1-1 b, 2-2 b, 3-3 b, 4-4 d, 5-5 b, 6-6 b, 8-8 d	18	34	70	29		151
<b>12. Rühme</b>						<b>201</b>
Auerstr. 12, 12a, 15, 16		24				24
Christoph-Ding-Str. 12-15			24			24
Karl-Schurz-Str. 1-6		25	35			60
Lassallestr. 1-4	4	8	8			20
Steiermarkstr. 28-30			8	4		12
Steubenstr. 15-19	5	11	10	3		29
Wiener Str. 9-9 b, 10-10 b, 11, 11 a			32			32
<b>13. Volkmarode</b>						<b>87</b>
Bauerwiese 48, 48a, 50, 50a				4		4
Kieffeld 28				6		6
Pfarrwiese 26-52 (ger.)				14		14
Scharenbusch 42-56 (ger.)				12		12
Ziegelwiese 1-2		50		1		51
<b>→ CALBE</b>						<b>98</b>
Friedrich-Ebert-Str. 17, 19, 20, 22, 24		38	1			39
Nicolaistr. 2-14 (ger.)		52	6	1		59

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	mehr als 4-Zi.- Whg.	insg.
<b>→ CREMLINGEN</b>						<b>75</b>
Hinter der Wiese 5, 5a, 5b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
<b>→ GIFHORN</b>						<b>87</b>
Käthe-Kollwitz-Ring 37–45 (unger.)		3	30			33
Magdeburger Ring 15–23 (unger.), 23a			36			36
Wilhelm-Thomas-Str. 2, 4, 6			18			18
<b>→ GOSLAR</b>						<b>718</b>
Allensteiner Str. 47, 49, 51	18					18
Bromberger Str. 8–22 (ger.)	18	12	24			54
Fröbelstr. 6–24 (ger.)	22	62	34			118
Hirschberger Str. 50, 52, 54		18				18
Kösliner Str. 29	32	8				40
Kuhlenkamp 18, 20		12	3			15
Lauenburger Str. 2–36 (ger.), 40, 42	29	37	68	17		151
Liegnitzer Str. 2–8 (ger.)	3	36	13			52
Marienburger Str. 25, 27, 29		9	9			18
Ohlhofbreite 35, 36		4	16	2		22
Stargarder Str. 1–23 (unger.)		34	43	9		86
Stettiner Str. 57, 59, 61			17			17
Virchowstr. 1–25a (unger.), 31, 31a	8	28	66	7		109
<b>→ HALBERSTADT</b>						<b>224</b>
Am Kloster 4, 5, 5a, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Florian-Geyer-Str. 8–8d		28	8			36
Hans-Neupert-Str. 63a–63c, 64a–64d	3	48	4	3		58
Wilh.-Trautwein-Str. 72–74a		18	24			42
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
<b>→ HARLINGERODE (BAD HARZBURG)</b>						<b>127</b>
Am Langenberg 1, 5–11 (unger.), 22–34 (ger.), 41–49 (unger.)	5	40	20		8	73
Raabestr. 3–19 (unger.)		12	42			54
<b>→ HILDESHEIM</b>						<b>252</b>
Fahrenheitstr. 8	2	45				47
Liebigstr. 1–12	10	28	12	32		82
Trockener Kamp 2–32 (ger.)		18	73	32		123
<b>→ ISENBÜTTEL</b>						<b>54</b>
Wiesenhofweg 1		54				54
<b>→ LUTTER A. BARENBERGE</b>						<b>6</b>
Bachstr. 29			6			6



Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
<b>→ QUEDLINBURG</b>						<b>151</b>
David-Sachs-Str. 1–6		12	40			52
Mettestr. 7, 8, 20–22		41	6			47
Taubenbreite 9a, 9b		4	9	3		16
Teupelstr. 1–3		28	8			36
<b>→ SALZGITTER</b>						
<b>1. Salzgitter-Bad</b>						<b>177</b>
E.-Reuter-Str. 9, 11, 13–16, 18, 20, 24–32 (ger.), 33–40, 42	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Str. 44–50 (ger.)		16	16			32
<b>2. Salzgitter-Lebenstedt</b>						<b>558</b>
<b>a) Krähenriede</b>						
Bärentörn 4–14 (ger.), 33, 35, 55, 57, 59	8	36	20			64
Bisonklint 1–13 (unger.)		15	15	12		42
Elchtränke 47, 49, 51		9	9			18
Falkenhorst 14, 18, 22, 26, 30			18	12		30
Ulenflucht 60, 62			8			8
Wildkamp 57, 59, 61, 65, 67, 69, 73–89 (unger.), 93/95, 99–105 (unger.), 109–115 (unger.)	20	70	110			200
<b>b) Brahmstr. 2, 4, 6</b>	15	20	10			45
Neißestr. 45–61 (unger.)	3	44	32			79
Schubertstr. 1–11 (unger.)		27	18			45
Schumannstr. 2, 4, 6	5	17	5			27
<b>3. Salzgitter-Thiede</b>						<b>54</b>
Guldener Kamp 30–36, 40–48 (ger.)			54			54
<b>→ SCHÖPPENSTEDT</b>						<b>36</b>
Jasperstr. 6		30	4	1	1	36
<b>→ SEESEN</b>						<b>646</b>
An der Ziegelei 2–8 (ger.), 1, 3, 3a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofsplatz 4, 6		10	4			14
Bismarckstr. 28–28b, 30–30b, 32	24	20	16			60
Breslauer Str. 27, 29, 31	4		10			14
Danziger Str. 39, 41, 43		36				36
Gänseforte 9, 9a, 11, 11a, 15	35	33	12			80
Hochstr. 8–8b, 10, 57		5	32	19	1	57
Posener Str. 1–11 (unger.), 19, 21, 4–4d, 6–6e		50	87	6		143
Schützenallee 10, 12, 14, 14a		12	14			26
Stettiner Str. 3			2	4		6
Talstr. 10–16 (ger.), 57–67 (unger.)		54	30	3		87
Züchnerhügel 10, 12, 14		18	9			27

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	mehr als 4-Zi.- Whg.	insg.
<b>→ SICKTE</b>						<b>65</b>
Berliner Str. 1–8	8	24	8			40
Pannweg 1–9 (ungr.)	5	13	6	1		25
<b>→ VECHELDE</b>						<b>184</b>
Cachanring 39, 40		66	6			72
Erlenweg 3–6, 6a			30			30
Fichtenweg 1–3		3	18			21
Peiner Str. 6		38	5			43
Südstr. 39–41			18			18
<b>→ WENDEBURG</b>						<b>33</b>
Fasanenring 38		25	8			33
<b>→ WOLFENBÜTTEL</b>						<b>660</b>
Adersheimer Str. 31, 33		6	6			12
Bunzlauer Str. 2–18 (ger.)		15	39	8		62
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 118–136 (ger.), 173–187 (unger.), 187a, 189, 191	8	71	84	4		167
Gärtnerwinkel 10, 12		16	16			32
Heinrichstr. 13, 15			3	9		12
Hoffm.-v.-Fallerleben-Str. 25, 27, 33	1	6	19	5		31
Im Rübenkamp 16, 20				2		2
Jägermeisterstr. 4–12 (ger.), 17		40	32	8		80
Ludwig-Richter-Str. 28, 30	1	57				58
Ottmerstr. 2, 4, 6			20	4		24
Pestalozzistr. 52, 54, 56	6	12				18
Ravensberger Str. 1, 1a, 3–9, 9a, 10, 10a, 11–14, 16, 18, 18a		101	31	12		144
Wichernstr. 17, 19, 21	6	12				18
	<b>642</b>	<b>4.026</b>	<b>4.066</b>	<b>636</b>	<b>35</b>	<b>9.405</b>

# WOFÜR WIR STEHEN, WOHIN WIR GEHEN

## WOFÜR WIR STEHEN

- Förderung der Mitglieder
- Qualität, Service und faire Mieten
- Werterhalt und Ausbau des Genossenschaftsvermögens
- Übernahme von Verantwortung in der Region

## WOHIN WIR GEHEN

- Wir verbinden Tradition mit Innovation
- Wir verändern uns zu einem modernen und fortschrittlichen Unternehmen
- Wir gestalten die Zukunft aktiv mit und greifen Wohntrends wie die zunehmende Digitalisierung der Wohnungswirtschaft auf

## **UNSERE KONKRETEN ZIELE FÜR 2016/2017**

- Bau von über 200 neuen und modernen Wohnungen
- Weitere Fokussierung auf die Qualitätssteigerung des Bestands; geplantes Investitionsvolumen 2016 von ca. 15,5 Mio. Euro
- Umstellung auf das neue ERP-System in 2017 (Ziel: bessere Datenprozesse IT)
- Bau und Vermietung eines Einkaufszentrums in der Braunschweiger Weststadt
- Einführung eines CRM-Systems (Kundenkontaktmanagement-System) bis 2017 (Ziel: bessere Kundenprozesse)
- Digitale Erfassung und Archivierung aller Informationen im Haus bis 2017 (digitales Archiv)
- Relaunch unserer Homepage mit einem zeitgemäßen Design und einer verbesserten Darstellung unsere vermietbaren Objekte
- Bau des „Nachbarschaftszentrums Elbeviertel“ in Braunschweig
- Umgestaltung und Aufwertung unserer Quartiere in Braunschweig (Donauviertel) und Goslar (Jürgenohl) mit Mitteln des Förderprogramms „Soziale Stadt“ des Landes Niedersachsen
- Fortführung der strategischen Quartiersarbeit in Vereinen (Stadtteilentwicklungsverein Weststadt e.V.) und in Kooperationsprojekten wie in Goslar (Stadt Goslar, Wohngesellschaften Goslar/Harz und der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.)
- Umsetzung eines Forschungsprojekts mit der TU Braunschweig zum Thema AAL (Altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben)



---

# KONTAKT UND IMPRESSUM

## KONTAKT

**Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG**

Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig

Postfach 1352, 38003 Braunschweig

Telefon: (05 31) 59 03-0

Telefax: (05 31) 59 03-196

eMail: [info@wiederaufbau.de](mailto:info@wiederaufbau.de)

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

## IMPRESSUM

**Konzept und Gestaltung**

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

**Fotos**

Vorstandsfoto: Verena Meier, Braunschweig

Bildstrecke:

**Druck**

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig



