

*WIR
SCHAFFEN*

*GEMEINSAM
WERTE*

GESCHÄFTS-
BERICHT 2016

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.

STANDORTE



20+

→ STANDORTE

1.250+

→ HAUSEINGÄNGE

35+

→ STADTQUARTIERE

5

→ HAUPTSTANDORTE > 500 WOHNUNGEN

KENNZAHLEN

in T€	2016	2015	Veränderung in %
→ FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatzerlöse	55.786,7	55.103,0	1,2
davon Sollmiete	39.870,3	39.639,5	0,6
davon leerstehend	1.108,9	1.342,8	-17,4
Mietausfallquote in %	2,8	3,4	-17,9
Jahresergebnis vor Instandhaltung	16.750,8	14.500,3	15,5
Jahresergebnis	3.647,2	1.579,1	131,0
EBITDA	18.004,1	18.029,7	-0,1
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	3,8	4,0	-4,8
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	1,1	1,4	-20,0
Ertragswert der Immobilien	530.900,0	523.900,0	1,3
Buchwert der Immobilien	318.963,6	323.407,6	-1,4
Bilanzsumme	344.158,2	349.062,8	-1,4
Objektfinanzierungsmittel	163.867,9	170.054,1	-3,6
Eigenkapital	109.140,1	105.964,9	3,0
Eigenkapitalquote in %	31,7	30,4	4,5
Loan to value in %	30,9	32,5	-4,9
Mietenmultiplikator	8,2	8,4	-2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.834,1	17.708,1	-10,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.812,4	2.907,3	-299,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.663,2	-17.696,6	-22,8
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	16.557,9	18.553,9	-10,8
→ NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN			
Zahl der Mitglieder*	17.728	17.694	0,2
Zahl der Mitarbeiter*	101	92	9,8
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten*	9.400 WE	9.405 WE	-0,1
davon leerstehend*	157 WE	215 WE	-27,0
Leerstandsquote in %*	1,7	2,3	-26,9
Fluktuation in %	11,0	10,6	3,8
Monatliche Nettomiete pro m ² Whfl. in €*	5,53 €	5,41 €	2,2

* zum 31.12.

INHALT



- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2016

12 Agenda 2025: Los geht's!

So ist es – So soll es werden – So gehen wir es an

14 Lagebericht

- 16 Grundlagen des Unternehmens
- 20 Wirtschaftsbericht
- 26 Chancen und Risiken
- 28 Prognosebericht

30 Jahresabschluss 2016

- 32 Bilanz
- 34 Gewinn- und Verlustrechnung
- 35 Anhang

46 Informationen

- 48 Bestätigungsvermerk
- 49 Unser Wohnungsbestand
- 55 Kontakt und Impressum

BRIEF DES VORSTANDS



(v. l.) Torsten Böttcher
und Joachim Blätz

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

2016 konnten wir mit der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen! Wir haben unsere operativen Leistungen verbessert, konnten die Bestandsqualität weiter erhöhen und waren auch wirtschaftlich wieder sehr erfolgreich. Das freut Sie als unsere Unternehmenspartner und Mitglieder. Aber es freut auch uns in der Unternehmensführung, denn wir konnten das Vertrauen, das Sie in uns setzen, erneut bestätigen.

Schon zu Beginn des vergangenen Jahres war für uns klar: 2016 wird ein Jahr des Aufbruchs. Nachdem wir die Modernisierungsphase der Genossenschaft nach sieben ereignisreichen Jahren weitestgehend abgeschlossen hatten, galt es nun, für unser Unternehmen nach neuen Zielen Ausschau zu halten. Der grundsätzliche Zielrahmen stand dabei bereits fest: Wir wollen unsere Bestandsqualität weiter verbessern. Wir wollen die Zufriedenheit unserer Mitglieder erhöhen. Und die Lebensqualität in unseren Quartieren ausbauen. Aber was bedeutet das genau? Und wie kommen wir dorthin?

Gemeinsam mit unseren Führungskräften haben wir uns im letzten Sommer zusammengesetzt und einen umfangreichen Fahrplan erarbeitet, den wir bis zum Jahr 2025 abgearbeitet haben wollen. Wenn uns das gelingt – und die Voraussetzungen dafür sind gut –, dann werden wir nicht nur die soeben erwähnten Rahmen-

ziele erreicht haben. Wir werden eine ›Wiederaufbau‹ haben, mit der wir in unserem Umfeld der Wohnungsanbieter bestens positioniert sind. Die Eckpunkte unseres Plans, wir haben ihn „Agenda 2025“ genannt, können Sie im weiteren Verlauf dieses Geschäftsberichts genauer studieren.

**„Unsere neue Vision nimmt
alle Facetten auf, die
uns als Genossenschaft
von Bedeutung sind.“**

Neben der Strategie haben wir 2016 noch ein zweites, für uns als Genossenschaft noch grundlegendes

Thema in den Blick genommen: unsere Vision. Wir haben die alte Vision mit unserem aktuellen Selbstverständnis abgeglichen und dabei festgestellt, dass sie einer Überarbeitung bedarf. Nach gründlicher Auseinandersetzung mit der Frage, welcher Leitsatz uns in Zukunft tragen soll, haben wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern im März unsere **neue Vision** aus der Taufe gehoben: „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“. Diese Wendung nimmt in ihrer Mehrdeutigkeit alle Facetten mit, die für uns als Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ von Bedeutung sind, und wird uns in unserem zukünftigen Alltag als starker Kompass dienen.

Auch operativ können wir Ihnen wieder von zahlreichen Fortschritten berichten: Die wichtigsten Themen des vergangenen Jahres waren die Weiterentwicklung unserer Leistungen, das Vorantreiben unserer Bauvorhaben sowie die Verbesserung unserer Bestandsqualität:

Dank der erfolgreichen Umstrukturierungen hat sich unser Kundenservice 2016 deutlich verbessert: Insbesondere bei der Erreichbarkeit verzeichnen wir inzwischen ausgesprochen hohe Quoten. Dabei können immer mehr Anliegen bereits beim ersten Anruf erledigt werden. Und auch der Einsatz unserer Wohnungsmanager vor Ort bewährt sich ausgezeichnet. Das bedeutet nicht, dass es nicht noch Potenzial gäbe, das wir nicht noch heben wollen. Denn wir wissen: Sobald wir mit unseren Leistungen zufrieden sind, fallen wir umgehend zurück.

Auch unsere Neubauprojekte entwickeln sich gut: Im Caspari-Viertel in Braunschweig bauen wir 126 neue Wohnungen und in Wolfenbüttel in der Ottmerstraße entstehen 80 neue Wohnungen, alle unter Zugrundelegung hoher energetischer Standards. 2016 konnten wir die dafür erforderlichen Vorbereitungen abschließen, sodass den Bauarbeiten in diesem Jahr nichts mehr im Wege steht. Bis Ende 2018 werden alle Wohnungen bezugsfertig sein. Bereits im Sommer 2017 fertigstellen werden wir das Nachbarschaftszentrum Elbeviertel in der Braunschweiger Weststadt. Die neue Einrichtung wird für die Menschen ein attraktiver Quartierstreffpunkt sein und zur sozialen Stabilisierung des Stadtteils mit seinen 24.000 Einwohnern beitragen.

In die Verbesserung unseres Bestands haben wir im vergangenen Jahr insgesamt rund 16 Mio. Euro investiert. 12 Mio. Euro gingen davon in die Instandhaltung, 3,5 Mio. Euro in die Modernisierung. Dieser Bereich wird angesichts des steigenden

Lebensstandards, aber auch aufgrund der demografischen Entwicklung auch für uns in Zukunft immer wichtiger.

„Zwei zentrale Themen des laufenden Jahres werden die Realisierung unserer Neubauprojekte und die IT-Umstellung sein.“

Die erfolgreiche operative Arbeit spiegelt sich natürlich auch in den Zahlen wider: Mit einem Jahresüberschuss von 3,6 Mio. Euro wurde der Vorjahreswert deutlich übertroffen, sodass der vertrauten Ausschüttung an die Mitglieder wie gewohnt nichts im Wege

steht. Auch die anderen Wirtschaftsdaten zeigen, dass unsere Baugenossenschaft kerngesund ist und alle Möglichkeiten hat, ihre Entwicklungsziele erfolgreich zu realisieren. Besonders erfreulich entwickelten sich die Vermietungszahlen: Dank des erfolgreichen Bestandsumbaus, aber auch durch schnellere Wiedervermietungszeiten konnte die Leerstandsquote zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte auf 1,7 Prozent gesenkt werden.

Unseren insgesamt guten Weg wollen wir auch 2017 fortsetzen. Der Kurs ist bestimmt, und unser Team, es ist im vergangenen Jahr leicht gewachsen, steht für das Angehen der neuen Herausforderungen bereit. Eine zentrale Aufgabe wird in diesem Jahr unsere bereits seit Längerem vorbereitete IT-Umstellung sein. In Zukunft werden wir alle wesentlichen Prozesse über eine einheitliche technische ERP-Plattform steuern können. Auch die laufenden Neubauprojekte werden uns intensiv beschäftigen – zumal wir hier neben der Durchführung der bestehenden Projekte die Planung von weiteren Projekten in Angriff genommen haben.

Darüber hinaus arbeiten wir eingehend an der Weiterentwicklung unserer Dienstleistungen für unsere Mieter. Ein spannendes Thema ist beispielsweise gerade Ambient Assisted Living (AAL), eine Technologie, die das selbstbestimmte Wohnen im Alter erleichtert.

Als Vorstand sind wir sehr zuversichtlich, dass wir auch die aktuell vor uns liegenden Aufgaben und Themen im laufenden Jahr erfolgreich bearbeiten werden. Denn wir dürfen weiterhin auf eine umfassende Unterstützung vertrauen: Unser Aufsichtsrat bestärkt uns aktiv in unseren Bemühungen, die Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzustellen. Unsere Mitarbeiter nehmen den Wandel positiv an und entwickeln in ihrem Arbeitsalltag ein hohes Engagement. Und unsere Mitglieder bringen – direkt und über ihre Vertreter – regelmäßig neue Ideen ein, mit denen wir unsere Baugenossenschaft erfolgreich weiterentwickeln können.

Dies zeigt uns, dass wir alle an einem Strang ziehen. Dafür bedanken wir uns bei Ihnen allen ausdrücklich!

Braunschweig, im Mai 2017

Ihr Vorstand



Joachim Blätz



Torsten Böttcher

ORGANE

VORSTAND

Joachim Blätz (Vorsitzender)

Joachim Blätz (56) 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 Hypothekenbank, 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 (54) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Diplom-Bauingenieur (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 Baubekon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.

AUFSICHTSRAT

Christoph Schmitz,

Vorsitzender

persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig

Jens Wolfgram,

stellv. Vorsitzender

Wirtschaftsprüfer, Salzgitter

Holger Bauer,

Rechtsanwalt, Hannover

Jürgen Hübner,

Bankdirektor a. D., Braunschweig

Anke Kaphammel,

Galeristin, Braunschweig

Stephan Körber,

Geschäftsführer, Braunschweig

Bernd Meyer,

Senator a. D., Bremen

Werner Schilli,

Vorstand, Wolfenbüttel

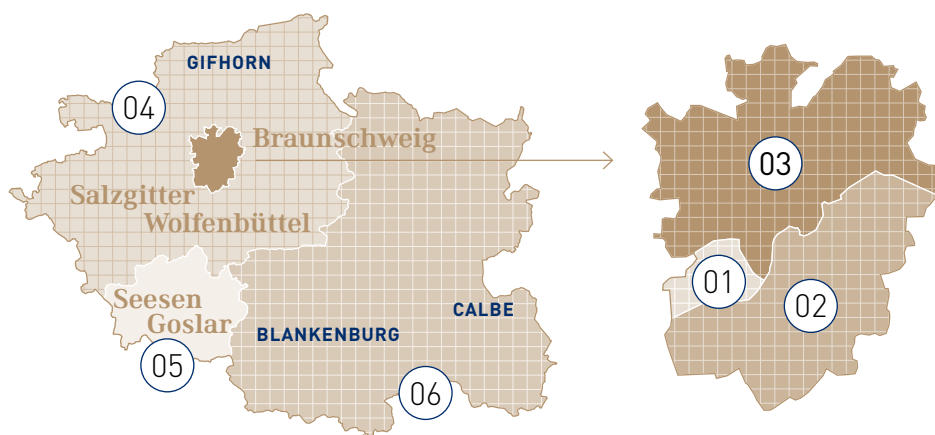
Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,

Geschäftsführer, Braunschweig

Dietmar Weitzel,

Rechtsanwalt, Salzgitter

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
Angelika Pohl, Braunschweig (bis 15.02.2016)
Rebecca Siedentopf, Braunschweig
Jürgen Stupar, Braunschweig
Rainer Würzburg, Braunschweig

WAHLBEZIRK 03

Michael Besgen, Braunschweig
Regina Binder, Braunschweig
Georg Breitschudel, Braunschweig
Rosemarie Collins, Braunschweig (bis 31.12.2016)
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
Hans-Heinrich Grabowski, Salzgitter
Arnold Halbes, Wolfenbüttel
Helga Hetschko, Vechelde
Egon Hofmeister, Salzgitter (bis 30.09.2016)
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
Burghard 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
Johann Lobmeyer, Goslar
Monika Rogall, Bad Harzburg
Willi Säger, Seesen
Eveline Sängler, Seesen
Wolfgang Schreiber, Bad Gandersheim
Karl-Heinz Stiebing, Goslar
Wilfried Winkel, Goslar (bis 30.09.2016)
Rainer Woydack, Goslar (bis 31.03.2016)

WAHLBEZIRK 06

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Christoph Schmitz

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend begleitet. Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Rahmen unserer Zusammenarbeit konnten wir uns stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit 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. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit,

sich mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand 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 Gremiensitzung 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, die Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie aktuelle operative Angelegenheiten. Besondere Arbeitsschwerpunkte bildeten die Einführung einer neuen Enterprise-Resource-Planning (ERP) Software im Jahr 2017 und die Investitionsplanung für die anstehenden Neubauprojekte.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats nach der Vertreterversammlung bestätigte der Aufsichtsrat den Vorsitzenden des Aufsichtsrats und den stellvertretenden Vorsitzenden in ihrem Amt. Des Weiteren wurde die Zusammensetzung des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats beschlossen und Vorratsbeschlüsse bestimmt.

In der Vertreterversammlung wurden die Herren Jürgen Hübner, Stephan Körber, Bernd Meyer, Werner Schilli, Dr. Ralf Utermöhlen und Jens Wolfgram für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

Neben den regulären Aufsichtsratssitzungen traten einmal der Arbeitsausschuss und zweimal der strategische Arbeitskreis zusammen. Wesentliches Thema der Arbeitsausschusssitzung war die Ausrichtung der ›Wiederaufbau‹-Gruppe einschließlich der Aufgabe des Geschäftsfeldes der WEG-Verwaltung. Der Arbeitskreis beschäftigte

sich unter anderem mit der Neuordnung der Aufsichtsratsarbeit und der Änderung der Satzung.

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2016 einschließlich des zugrundeliegenden Rechnungswesens geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Abschlussunterlagen und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers rechtzeitig erhalten und zur Kenntnis genommen. Der Prüfungsbericht wurde auf einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich diskutiert. Ferner informierte der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass, Einwendungen gegen die Geschäftsführung und den vorgelegten Abschluss zu erheben.

Die ordentliche Vertreterversammlung am 18.06.2016 genehmigte mit dem Tag der Bilanzfeststellung den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2015 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4%. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Auch für das Geschäftsjahr 2016 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern dem Vorschlag des Vorstandes zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4% zu beschließen.

2016 gab es in den Führungs- und Kontrollorganen der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG keine personellen Veränderungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr.

Braunschweig, am 02. Mai 2017



Christoph Schmitz

Vorsitzender des Aufsichtsrats

HIGHLIGHTS 2016

Das vergangene Geschäftsjahr stand ganz im Zeichen der Aufwertung des Bestands und der Quartiere. Dazu zählten Instandhaltungen, Modernisierungen und die Umsetzung sozialer Konzepte.

SPATENSTICH FÜR NEUES NACHBARSCHAFTSZENTRUM IN DER WESTSTADT

Was lange währt, wird endlich gut – Ende 2016 haben wir den ersten Spatenstich für das neue Nachbarschaftszentrum in der Weststadt gesetzt. Der neue Quartiers-treffpunkt wird von dem Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ betrieben, der in den Räumlichkeiten Freizeit-, Kultur- und Bildungsveranstaltungen anbieten wird. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt rund 1,1 Mio. Euro, wovon 800.000 Euro durch die ›Wiederaufbau‹ eG getragen werden. Öffentliche Fördermittel von Bund, Land und Stadt decken die Differenz.



15,7 MIO. EURO IN DEN BESTAND INVESTIERT

Auch 2016 haben wir wieder viel Zeit, Geld und Arbeit in den Erhalt unseres Bestands investiert. Für insgesamt 15,7 Mio. Euro (12 Mio. Euro für Instandhaltung und 3,7 Mio. Euro für Modernisierungen) haben wir Fassaden und Treppenhäuser gestrichen, Bäder modernisiert, Dächer und Fenster erneuert und Heizungsanlagen ausgetauscht. Mindestens 100.000 Stunden haben unsere Handwerker dafür in unseren Gebäuden gearbeitet. Und auch für 2017 haben wir ausgiebige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

HOHE VERMIETUNGSQUOTE DANK ENGAGIERTER MITARBEITER

Im Vermietungsgeschäft hat das Geschäftsjahr 2016 unsere Erwartungen deutlich übererfüllt. Die Vermietungsquote ist auf einem Rekordstand. Einen großen Anteil haben unsere Mitarbeiter. Ihr tägliches Engagement und die Bereitschaft, die umfangreichen Veränderungen im letzten Jahr mitzutragen, haben den Erfolg erst möglich gemacht. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bedanken!

AAL-WOHNUNG: FÖRDERUNG DURCH DIE METROPOL- REGION IN HÖHE VON 75.000 EURO

Für das Forschungs- und Praxisprojekt „Ambient Assisted Living“ (AAL) haben wir von der niedersächsischen Landesregierung bis 2018 die Zusage für den Erhalt von insgesamt 75.000 Euro an Fördermitteln erhalten. Einen Teil davon haben wir zusammen mit unseren Partnern aus der Wirtschaft und der Wissenschaft dazu genutzt, um sieben Wohnungen mit der intelligenten Technik auszustatten. Im laufenden Jahr sollen weitere Wohnungen folgen. Mit dem AAL-Projekt untersuchen wir, wie die Systeme optimal an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden können, sodass diese auch im Alter so lange wie möglich selbstbestimmt und sicher in ihren Wohnungen leben können.



NOCH NÄHER DRAN AM KUNDEN: VERBESSERUNG UNSERER SERVICE- LEISTUNG DURCH FEST INTEGRIERTEN KUNDENSERVICE

2015 haben wir einen zentralen Kundenservice eingeführt. 2016 hat gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind und entwickeln unser Serviceangebot konstant weiter. Unsere Kundenzufriedenheitsanalyse von 2014 hatte aufgezeigt, dass unsere Mieter sich eine bessere Erreichbarkeit und schnellere Bearbeitung ihrer Anliegen wünschen. Neben der Erreichbarkeit per E-Mail und Telefon planen wir für das nächste Jahr die Einführung einer Online-Plattform, über die wir den Wohnungsbestand verwalten und unsere Mieter ihre Anliegen zentral übermitteln können.

AGENDA 2025

LOS GEH

Die guten Fortschritte der vergangenen Jahre spornen uns an, unseren Weg dynamisch weiterzugehen. Damit wir nicht von dem Weg abkommen, der zu unserer Baugenossenschaft passt, haben wir im letzten Herbst zunächst überlegt, welche Ziele wir bis wann erreichen wollen. Denn nur, wenn wir genau vor Augen haben, was unser Ziel ist, können wir eine passende Strategie entwickeln, die uns sicher dorthin führt.

T'S!

Heraus kam dabei mehr als erwartet: Wir haben nicht nur einen Plan, den wir bis 2025 realisieren wollen. Wir haben auch eine neue Vision, an der wir uns auf unserem Weg orientieren können: „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“. Das ist eine ausgezeichnete Ausgangsposition - und gleichzeitig ein guter Grund, keine Zeit zu verlieren und entschlossen loszulegen!

AGENDA 2025

SO IST ES

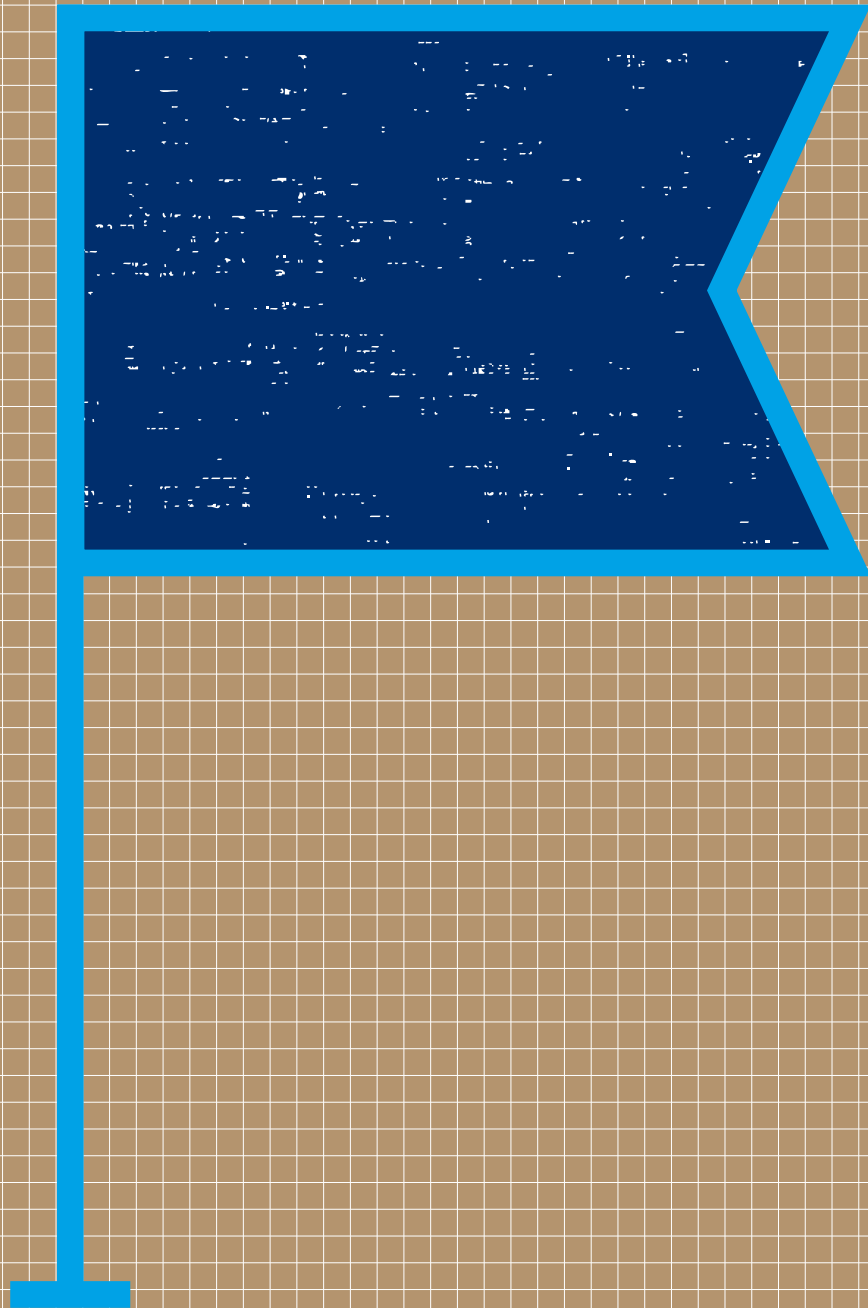


UNSERE WELT VERÄNDERT SICH. ABER ES GIBT AUCH NEUE MÖG- LICHKEITEN!

Die soziodemografischen Entwicklungen in den Ober- und Mittelzentren wie Braunschweig und Wolfenbüttel unterscheiden sich nicht von denen in den Metropolen Hamburg oder Berlin. Deshalb müssen auch wir uns auf neue Herausforderungen, wie den demografischen Wandel, die Singularisierung und den städtischen Zuzug, einstellen. Aber wir wissen: Wir können auf diese Aufgaben offen zugehen – denn unsere genossenschaftliche Aufstellung gibt uns auch Instrumente an die Hand, mit denen wir sie bestens lösen können. Wohnbegleitende Dienstleistungen, digitale Services, z. B. das Ambient Assisted Living (AAL) – nicht alle Instrumente werden wir gleich und überall nutzen, aber wir prüfen jedes, das sich für uns anbietet.

AGENDA 2025

SO SOLL ES WERDEN

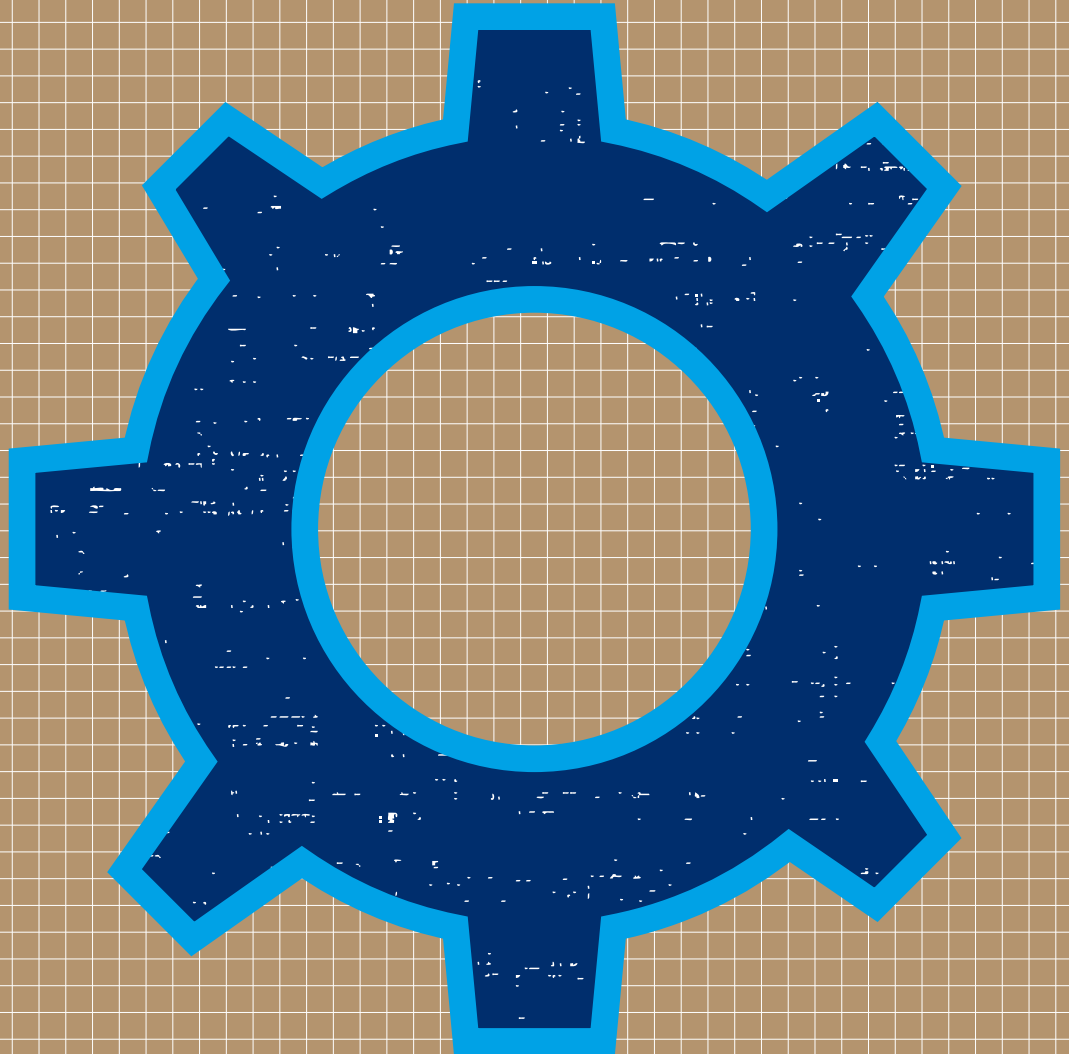


WIR SCHAFFEN GEMEINSAM WERTE UND LEBENS- RÄUME!

In acht Jahren werden wir unsere Baugenossenschaft ein ganzes Stück weiter modernisiert haben: Wir werden noch kundenorientierter arbeiten und zugleich für unsere Mitarbeiter ein noch attraktiverer Arbeitgeber sein. Wir werden unsere wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgebaut haben und gleichzeitig noch mehr Lebensqualität in unseren Quartieren sicherstellen. Dafür investieren wir gezielt in unseren Bestand. Unsere Vision „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ führt diese Ziele mit einfachen Worten zusammen und drückt aus: Harte und weiche Werte sind für uns kein Widerspruch, sondern zwei Seiten derselben Medaille.

AGENDA 2025

SO GEHEN WIR ES AN



UNSERE AGENDA 2025

Wir wollen unsere Strategie als Mannschaftsleistung umsetzen, denn so erreichen wir unsere Ziele schnell und sicher. Deshalb haben wir sie von Beginn an im Team entwickelt und uns während des Prozesses von erfahrenen Beratern begleiten lassen. Nun verteilen wir die Verantwortung auf verschiedene Schultern, sodass wir den Weg mit leichtem Schritt gehen und genug Kraft entfalten können, wenn sich an der einen oder anderen Stelle einmal eine zusätzliche Herausforderung einstellt.

AGENDA 2025

DIE 9 STRATEGIEBAUSTEINE UNSERER AGENDA 2025

1. WIR SCHAFFEN TRANSPARENZ IN ALLEN BEREICHEN UND AUF ALLEN EBENEN.

Dazu führen wir ein hierarchisches Kennzahlensystem einschließlich einer Deckungsbeitragsrechnung ein. Das System arbeitet mit klaren Zielgrößen, ist mit einem monatlichen Reporting verknüpft und nimmt die Bereiche stärker in die Verantwortung.

2. WIR SORGEN FÜR DIE WERTERHALTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES UND SICHERN DIE WERTSTEIGERUNG MIT SCHAFFUNG EINER HOHEN INVESTITIONSSICHERHEIT.

Dazu investieren wir verstärkt in Modernisierung und Neubau, ohne dabei die Instandhaltungen zu vernachlässigen. Die Einführung eines Systems zur Analyse der Ertragspotenziale durch aktivierungsfähige Maßnahmen hilft uns dabei, dass wir für unsere Mitglieder weiterhin ein genossenschaftliches Mietniveau sicherstellen und eine Rendite für die Genossenschaft erzielen können. Gleichzeitig werden wir genug Kraft haben, jährlich rund 12 Mio. Euro für Instandhaltungen in unseren Bestand zu investieren.

3. WIR SICHERN UNSERE WIRTSCHAFTLICHE STABILITÄT LANGFRISTIG AB.

Durch eine kontinuierliche Finanz- und Liquiditätsplanung sowie durch die langfristig ausgerichtete Steuerung unserer immobilienwirtschaftlichen Kenngrößen sorgen wir dafür, dass unsere Genossenschaft auch unter den sich weiter verändernden Rahmenbedingungen dauerhaft auf einer stabilen Basis steht.

4. WIR RICHTEN UNSER WOHNUNGS- UND DIENSTLEISTUNGSANGEBOT WEITER AN DER NACHFRAGE UNSERER MITGLIEDER AUS.

Wir erweitern unser Produkt- und Dienstleistungsportfolio für unsere Mieter um weitere attraktive wohnungsnahе Leistungen. Dabei berücksichtigen wir sowohl unsere Kosten- als auch unsere Qualitätsziele. Gleichzeitig nehmen wir die Bedürfnisse unserer Mieter genau in den Blick und prüfen, welche Angebote für welche Mieter die passenden sind.

5. WIR PFLEGEN DEN KUNDENKONTAKT UND VERBESSERN DIE KUNDENBINDUNG.

Wir binden unsere Kunden und auch unsere Partner bei handwerklichen Dienstleistungen stärker an uns. Dazu werden wir mithilfe digitaler Lösungen die Kommunikationsprozesse weiter vereinfachen und verbessern sowie unser Serviceangebot mobil verfügbar machen.

6. WIR GESTALTEN LEBENSWERTE QUARTIERE. Über einen regelmäßigen Austausch zwischen Vertretern, Mietern, Wohnungsmanagern und den Mitarbeitern des Sozialen Managements sowie externen Partnern identifizieren wir Handlungsbedarfe in den Quartieren und Nachbarschaften und setzen diese im Rahmen der Möglichkeiten um.

7. WIR ÜBERNEHMEN ÖKOLOGISCHE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG. Wir definieren Umweltstandards, führen entsprechende Umweltaudits durch und etablieren eine regelmäßige Berichterstattung über unsere Aktivitäten. Unsere gesellschaftlichen Aktivitäten setzen wir strategisch und mit genossenschaftlichem Verständnis fort.

8. WIR SICHERN UNSERE ATTRAKTIVITÄT ALS ARBEITGEBER UND BAUEN DIESE AUS. Wir positionieren uns mit unserem Angebot für unsere aktuellen und zukünftigen Mitarbeiter als attraktiver Arbeitgeber mit einem klaren (Führungs-) Profil. Dabei prüfen wir regelmäßig, an welchen Stellen wir unser Angebot für unsere Mitarbeiter an neue Standards anpassen bzw. weiter verbessern können.

9. WIR NUTZEN DIE MÖGLICHKEITEN DER DIGITALISIERUNG. Wir nutzen die Potenziale der Digitalisierung für die Weiterentwicklung unserer Organisation und unserer Dienstleistungen.

SCHLÜSSELMASSNAHMEN:

- Etablieren eines einheitlichen modernen Berichtswesens auf allen Ebenen
- Weitere Aufgliederung der operativen und wirtschaftlichen Steuerungsgrößen
- Verlagerung der Verantwortlichkeiten in die Bereichsebenen hinein
- Kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- Ausbau der wohnungsnahen Dienstleistungen
- Aktive Quartiersarbeit durch regelmäßige Aufnahme der Bedarfe und Kommunikation mit Mitgliedern
- Einführung eines Kundenbeziehungsmanagementsystems
- Weiterentwicklung des Personalentwicklungs- und -planungskonzepts
- Etablierung eines Digitalisierungsbeauftragten

LAGEBERICHT

16
Grundlagen
des Unternehmens

20
Wirtschaftsbericht

26
Chancen und Risiken

28
Prognosebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.400 Wohnungen bzw. 576.110,35 m² Wohnfläche im süd-östlichen 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 in erster Linie 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 angemessene Mieten.

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

Die Führung des Unternehmens erfolgt durch den Vorstand. Die Kontrolle und Begleitung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Oberstes Beschlussorgan ist die Vertreterversammlung, die aus von den Mitgliedern demokratisch gewählten Vertretern besteht. Sie entlastet den Vorstand und Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung. Ebenso wählt die Vertreterversammlung auch die Aufsichtsratsmitglieder.

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 des Unternehmens 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 operative Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sowie die Fremd- und Sonderverwaltung wurden im Geschäftsjahr 2016 auf die inw Immobilienverwaltung nowo Wiederaufbau GmbH ausgelagert und sind am 31.12.2016 vollständig eingestellt worden.

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 ist alleinige Gesellschafterin der inw Immobilienverwaltung nowo Wiederaufbau GmbH. Der bisherige Partner, die nowo Immobilien Verwaltungs GmbH, ist im Berichtsjahr als Gesellschafter ausgeschieden. Das Ziel einer gemeinsamen WEG-, Fremd- und Sonderverwaltung setzte sich am Markt nicht durch. Die WEG- und Sonderverwaltung wurde mit der Übertragung und Niederlegung sämtlicher Mandate zum 31.12.2016 eingestellt. Die Fremdverwaltung für die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH wurde auf die Niedersächsische Baugesellschaft mbH übertragen, sodass die inw Immobilienverwaltung nowo Wiederaufbau GmbH nach Wegfall des Gesellschaftszwecks 2017 aufgelöst werden soll.

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

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.
- Die gezielte Veräußerung von unwirtschaftlichen Wohnungen in vereinzelt Randlagen: Sie soll dazu beitragen, dass die Effizienz in der Bewirtschaftung steigt.
- Vorbereitung und Aufnahme von Neubautätigkeit: Sie soll 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 Mieterhöhungspotenziale, die uns der Braunschweiger Mietspiegel und die Marktsituation vor Ort aufzeigen, nehmen wir wahr. 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 sozial verträglichen 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.

NEUE VISION UND STRATEGIE AB 2017

Der demografische Wandel und die Digitalisierung der Gesellschaft stellen die »Wiederaufbau« eG vor neue Herausforderungen und Aufgaben. Deshalb haben der Vorstand und die Führungskräfte des Unternehmens 2016 den Blick in die Zukunft gerichtet und Vision und Strategie überarbeitet. Beides soll 2017 ausgerollt werden.

Das Leitbild der Genossenschaft folgt zukünftig der Vision „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ und wird durch die Agenda 2025 in den nächsten Jahren strategisch umgesetzt. Wir haben uns klare Ziele gesetzt, die wir bis 2025 erreichen wollen und durch die wir uns vom Wettbewerb abgrenzen und lang anhaltende Wettbewerbsvorteile erzielen. Dazu haben wir neun Strategiefelder definiert, Ziele festgelegt und Messgrößen hinterlegt. Grundsätzlich wird es unser Ziel sein, mehr Transparenz zu schaffen, den Wert unseres Wohnbestands zu erhalten und nachhaltig zu steigern, unser Portfolio um innovative wohnungsnaher Dienstleistungen zu erweitern, ökologische und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und die Chancen der Digitalisierung zu nutzen. Unsere Mitarbeiter tragen durch ihren Arbeitseinsatz und ihr Engagement täglich dazu bei, dass wichtige Entwicklungs- und Veränderungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden, und bilden auch in Zukunft die Grundlage für unseren Geschäftserfolg.

PORTFOLIO

WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2016	2015	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.400	9.405	-5
Wohnfläche in m ²	576.110	576.684	-574
Monatliche Sollmiete pro m ² in €	5,53	5,41	0,12
Leerstandsquote in %	2,0	2,9	-0,9
Fluktuation in %	11,0	10,6	+0,4

Die **Zahl** der **Wohnungen** ging im Berichtsjahr um fünf zurück: Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von sechs Wohnungen in Lutter und zwei Einheiten in Harlingerode. Daneben erhöhte sich der Wohnungsbestand durch die Umnutzung von drei vormals anderweitig genutzten Wohnungen in Braunschweig, Halberstadt und Wolfenbüttel.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2016 über 2.213 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze, 109 Carports und 2.830 Garagen.

Die **Miete** pro m² Wohnfläche beträgt per 31.12.2016 € 5,53 nach € 5,41 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben im gesetzlich vorgegebenen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die jahresdurchschnittliche **Leerstandsquote** sank im Vergleich zum Vorjahr von 2,9 % auf 2,0 %. 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 trotz einer allgemeinen Nachfrageschwäche zumindest eine leicht positive Tendenz ab.

Die **Fluktuation** im Gesamtbestand erhöhte sich leicht von 10,6 % im Vorjahr auf 11,0 % im Berichtsjahr.

Die Erhöhung hat ihre Ursache im Wesentlichen im Umland, während sich die Quote in Braunschweig nur geringfügig erhöht hat.

MITARBEITER

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 101 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Berücksichtigung von zwei Vorstandsmitgliedern) beschäftigt. Das sind neun mehr als im Vorjahr. Darüber hinaus befanden sich acht Personen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

WIRTSCHAFTS- BERICHT

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2016

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ kann für 2016 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. €	2016			2015
	Plan	Ist	Abweichung	Ist
Sollmieten	39,7	39,8	+0,1	39,6
Erlösschmälerungen	1,1	1,1	0,0	1,3
Umsatzerlöse aus Mieten	38,6	38,7	+0,1	38,3
Sonst. betriebl. Erträge	1,3	2,6	+1,3	3,3
Instandhaltungsaufwand	12,6	13,1	+0,5	12,8
Zinsaufwand	8,0	7,0	-1,0	8,2
Jahresergebnis	1,1	3,6	+2,5	1,6

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

Die Sollmieten konnten wie geplant angemessen weiterentwickelt werden und haben die geplanten Ziele leicht übertroffen. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr gemindert worden und schließen auf dem geplanten Niveau ab. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm, trotz der erhöhten Mitarbeiterbindung durch den Brandschaden in der Ilmenaustraße, Braunschweig, weitestgehend wie geplant umgesetzt werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, dem Rückgang der Zinsaufwen-

dungen aus der Unternehmens- und Objektfinanzierung sowie der Spareinrichtung und der Änderung des Abzinsungssatzes für Pensionsrückstellungen, führten zu einem Jahresüberschuss von € 3,6 Mio. und somit € 2,5 Mio. mehr als geplant.

Unsere Maßnahmen zur **Verbesserung der Strukturen und Prozesse** konnten wir im vergangenen Jahr abschließen. Damit hat sich unsere Grundlage für eine erfolgreiche Betreuung unserer Mieter deutlich verbessert. Die neuen Prozesse haben sich schnell im Alltag etabliert, sodass unsere Mitglieder dies im Berichtsjahr – zum Beispiel über eine höhere Erreichbarkeit – bereits spürbar wahrnehmen konnten.

Auf der Grundlage der optimierten Prozessabläufe bereiteten wir im vergangenen Jahr die Migration

unserer technischen Systeme auf ein neues wohnungswirtschaftliches ERP-System vor. Bis Ende 2017 wird die Umstellung abgeschlossen sein. Unter Begleitung eines qualifizierten Beratungsunternehmens fanden zum Jahreswechsel die Implementierungsworkshops für die einzelnen Programmmodule statt. Aktuell befinden wir uns in der Phase der Testmigration.

Im Berichtsjahr vereinbarten wir mit unseren Partnern für die Handwerkerdienstleistungen turnusgemäß in wesentlichen Einzelgewerken **flächendeckende Einheitspreisabkommen** neu. 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 die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durch-

schnittlich € 22,74 (Vorjahr: € 21,94). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 28,65 pro m² Wohnfläche (Vorjahr: € 27,86). Der Vorjahresvergleichswert für Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 20,41 pro m² Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 3,1 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2016 für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen € 3,5 Mio. (Vorjahr: € 5,9 Mio.). Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

In den **Neubau** flossen im vergangenen Jahr Mittel in Höhe von € 1,2 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.). Für Grundstückserwerbe in Braunschweig und Wolfenbüttel wurden € 2,6 Mio. aufgewendet.

VERMÖGENSLAGE

ECKDATEN VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2016		31.12.2015	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	325.026,8	94,4	326.198,2	93,5
Umlaufvermögen	19.080,9	5,6	22.822,4	6,5
Rechnungsabgrenzungsposten	50,6	0,0	42,2	0,0
Gesamtvermögen	344.158,2	100,0	349.062,8	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	336,6		342,0	
Fremdmittel	234.681,5		242.755,9	
Reinvermögen	109.140,1		105.964,9	
Reinvermögen Vorjahr	105.964,9		104.971,3	
Vermögenszuwachs	3.175,2	3,0	993,6	1,0

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 4.904,6 gesunken. Der Rückgang ist im Wesentlichen bedingt durch die Rückführung der Fremdfinanzierungsmittel aus den Liquididen Mitteln von T€ 3.858,5 sowie planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen. 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 T€ 545,2.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2016		31.12.2015	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	109.140,1	31,7	105.964,9	30,4
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	336,6	0,1	342,0	0,1
Rückstellungen	12.620,7	3,7	14.262,1	4,1
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	163.867,9	47,6	170.054,1	48,7
Spareinlagen	36.602,3	10,6	37.180,6	10,7
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	21.590,0	6,3	21.258,1	6,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	1,0	0,0
Bilanzsumme	344.158,2	100	349.062,8	100

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 3.175,2.

Die Minderung der Rückstellungen ergibt sich vor allem aus dem Rückgang der Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen, unterlassene Instandhaltungen und der Rückstellungen für Steuerverpflichtungen.

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.

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG war auch im Berichtsjahr 2016 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung und 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, sodass sich keine Währungsrisiken 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 keine Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen abgeschlossen. Insgesamt sind € 12,4 Mio. Prolongationen in den folgenden Geschäftsjahren durch Forwardvereinbarungen gesichert. Weiterhin wurden zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos bereits 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. In den folgenden Jahren werden noch € 13,2 Mio. durch Swaps prolongiert. Da die Zinsabsicherung bis zur vollständigen Tilgung der Kredite durchgeführt wurde, liegt das jeweilige Vertragsende zwischen 2025 bis 2046. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen sind die Zinsänderungsrisiken sehr gering. 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 2016 Restkapitalsalden von € 17,5 Mio. an, von denen bereits € 10,8 Mio. in Vorjahren durch Forwards und € 6,1 Mio. durch Swap-Vereinbarungen prolongiert wurden. Die verbliebenen € 0,7 Mio. wurden zurückgeführt. Im Jahr 2016 wurde kein Bausparvertrag abgeschlossen. Es bestehen Bauspardarlehensansprüche aus früheren Verträgen.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 36,6 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um € 0,6 Mio. verringert.

Der gesamte Zinsaufwand inklusive Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen ist mit € 7,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 1,2 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt und die günstigeren Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,4 Mio. bzw. 4,5% (im Jahr 2015: € 7,3 Mio. bzw. 4,3%). 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 1,71 und 2,59, das heißt die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

in T€	2016	2015
Jahresüberschuss	3.647,2	1.579,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.664,5	9.050,2
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-116,9	452,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-120,2	-1.334,9
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen im Anlagevermögen	-5,4	-5,5
Cashflow nach DVFA/SG	11.069,2	9.741,2
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-837,4	510,5
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	5,1
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Aktiva	-937,3	528,7
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger Passiva	380,8	-530,0
Zinsaufwendungen	6.692,5	7.347,5
Zinserträge	-6,1	-33,0
Sonstige Beteiligungserträge	-205,0	0,0
Erträge aus Investitionszuschüssen	-208,4	0,0
Ertragsteuerertrag (Vj.: -aufwand)	-0,1	52,9
Ertragsteuerzahlungen	-114,1	85,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.834,1	17.708,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	585,0	9.602,8
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.153,7	-6.725,2
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	1.545,2	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	205,0	0,0
Erhaltene Zinsen	6,1	29,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.812,4	2.907,4
Aufnahme von Darlehen	4.065,1	0,0
Planmäßige Tilgungen	-7.434,9	-7.309,1
Darlehensrückzahlungen/Außerplanmäßige Tilgung	-4.733,8	-2.828,9
Veränderung von Spareinlagen	-822,1	-412,0
Gezahlte Zinsen	-6.519,4	-6.750,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	253,9	24,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	164,9
Veränderung des Geschäftsguthabens	73,9	-45,2
Einzahlung kurzfristiger Festkredit	2.000,0	0,0
Auszahlung für Dividende	-545,9	-540,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13.663,2	-17.696,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-3.641,5	2.918,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.768,2	1.849,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.126,7	4.768,2

Der Cashflow nach DVFA/SG ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.328 durch die höheren Mieten und geringeren Zinsaufwendungen gestiegen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fiel im Geschäftsjahr um T€ 1.874 insbesondere durch geringere kurzfristige Rückstellungen, die Zunahme der sonstigen Aktiva sowie die um T€ 655 geringeren zahlungswirksamen Zinsaufwendungen. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich durch den Zinsdegressivitätseffekt durch planmäßige Tilgung und Darlehens-

prolongationen mit einer niedrigeren Verzinsung. Die kurzfristigen Rückstellungen sind insbesondere durch reduzierte Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen gesunken.

Der Abfluss aus der Investitionstätigkeit wurde durch den Cashflow des Geschäftsjahres und den Zahlungsmittelanfangsbestand bei geringen Darlehensaufnahmen finanziert. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergibt einen negativen Saldo. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 3.641,5 verringert.

ERTRAGSLAGE

ECKDATEN ERTRAGSLAGE

in T€	2016	2015	Veränderung
Umsatzerlöse	55.786,7	55.103,0	683,7
davon Miete	(38.770,0)	(38.295,2)	(404,8)
Bestandsveränderung	474,4	-498,9	973,3
Zinserträge	6,1	33,0	-26,9
Sonstige Erträge/Aktivierete Eigenleistungen	3.360,5	3.986,6	-626,1
	59.627,7	58.623,7	1.004,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	29.402,6	28.603,7	798,9
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	(13.103,6)	(12.921,2)	(-15,8)
davon Betriebskosten	(15.344,4)	(14.682,5)	(658,2)
Abschreibungen	7.664,5	9.050,2	-1.385,7
davon außerplanmäßig	275,0	1.808,9	-1.533,9
Personalaufwand	6.987,0	6.240,1	746,9
Zinsaufwand	6.980,3	8.156,2	-1.175,9
Sonstige Aufwendungen	2.966,3	3.102,4	-136,0
Steuern	1.979,8	1.892,1	87,7
davon sonstige Steuern	(1.979,9)	(1.839,1)	(140,8)
	55.980,5	57.110,7	-1.130,1
Jahresüberschuss	3.647,2	1.579,0	2.068,1
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen	3.922,1	3.387,9	534,2

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtszeitraum aufgrund des Rückganges der Erlösschmälerungen, der trotz der Verkäufe aus dem Anlagevermögen im Jahr 2015 durch die erhöhten Neuvermietungen verzeichnet werden konnte. Weiterhin wurden zur Sicherung des Bestands der Genossenschaft die Bestandsmieten im Interesse aller Mitglieder moderat angehoben.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der gegenüber den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2016 und 2015. Die sonstigen Erträge resultieren vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsleistungen für Gebäudeschäden, Aktivierungen von Eigenleistungen und Beteiligungserträgen. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten für Neubauten entsprechend angestiegen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung konnten mit T€ 13.103,6 auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Der Anstieg der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus den Heizkosten, die witterungsbedingt leicht angestiegen sind.

Aufgrund der wesentlich höheren außerplanmäßigen Wertberichtigungen im Vorjahr vermindern sich die Abschreibungen.

Die Erhöhung des Personalaufwandes resultiert aus der Kapazitätsanpassung des Personalbestands im Bereich Wohnungsmanagement, Kundenservice, Technik und Vorstandsassistenz. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen, die Zinsdegression, niedrigere Zinsen für Spareinlagen sowie die einmalige Minderung der Zinsen für Pensionsrückstellungen aufgrund der Umsetzung der Anpassung des Zinssatzes gemäß § 253 HGB. Die sonstigen Aufwendungen schließen auf dem Niveau des Vorjahres ab.

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 € 13.704.688,00 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 548.187,54 gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 419.029,69 soll in andere Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

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 ihrer Tochterunternehmen grundsätzlich gefährden könnten.

Unser Risikomanagement erfolgt vorrangig über das kaufmännische Management und ist mit einer unterjährigen internen Berichterstattung verknüpft. Die Prüfprozesse folgen einem etablierten Planungs- und Prüfkreislauf. Neben unternehmensinternen Faktoren beziehen wir auch die externen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere im Wohnungsmarkt sowie im Kapitalmarkt, in die Betrachtungen ein. Unser Risikomanagement erfüllt somit die Mindestanforderungen an das Risikomanagement der Kreditinstitute (MaRisk).

Ziel unseres Risikomanagements ist es, relevante Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass wir über geeignete Maßnahmen wirksam 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 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 Leerstandsituation 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 unseren Beitrag dazu leisten, diese Nachfrage durch zahlreiche, sinnvolle Angebote zu befriedigen. 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 Sparszinsen, einer langfristig ausgerichteten Kreditfinanzierung sowie der Nutzung konservativer Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps). Die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln reduziert das Zinsänderungsrisiko ebenfalls.

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 hin zu Fachthemen. Im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements haben wir im Jahr 2016 den zweiten Gesundheitstag durchgeführt. Im Mittelpunkt standen vor allem die Erhaltung der psychischen Gesundheit unserer Mitarbeiter bei stetig steigenden Anforderungen im Arbeitsalltag.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken wurden auch Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, in die IT-Sicherheit und in die Schaffung von Systemvoraussetzungen für die ERP-Migration getätigt. Um den gesteigerten Anforderungen u. a. durch die geplante ERP-Umstellung Rechnung zu tragen, erfolgte eine personelle Verstärkung in diesem Bereich.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH konzentriert ihren Tätigkeitsschwerpunkt zurzeit auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands. Bauträgerprojekte sind aufgrund des Fehlens geeigneter Grundstücke 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 werden dann extern bezogen. 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 € 0,75 Mio. (Vorjahr: € 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. Der Verkauf dieser Grundstücke ist innerhalb der nächsten zwei Jahre geplant.

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.

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. Sie ist dafür verantwortlich, 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 auch 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 prognostizierbar.

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets für 2017 und 2018 liegen jeweils bei € 12,2 Mio.

Als Jahresüberschuss werden wir 2017 voraussichtlich einen Betrag von € 2,9 Mio. bzw. von € 3,7 Mio. 2018 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, sodass 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 im Frühjahr 2017 sein. Daneben ist für 2017 die Fertigstellung des Nachbarschaftszentrums Elbeviertel geplant.

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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,7 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für 2017 und 2018 ein Jahresüberschuss von € 0,3 Mio. bzw. € 0,4 Mio. prognostiziert.

Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2016 einen Gewinn aus. Ab 2017 prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung und entsprechende Gewinne.

Gemäß der vorliegenden Planung besteht voraussichtlich kein Kapitalerhöhungsbedarf für die »Wiederaufbau« Immobilien GmbH und ihre Beteiligungen, sodass die direkten und indirekten Beteiligungen der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG das Jahresergebnis der Genossenschaft nicht negativ beeinflussen.

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 und ihrem Engagement die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft gelegt haben.

Braunschweig, den 28. Februar 2017

Der Vorstand



Blätz



Böttcher

JAHRESABSCHLUSS 2016

32

Bilanz

34

Gewinn- und Verlustrechnung

35

Anhang

BILANZ

ZUM 31.12.2016

AKTIVSEITE

in €	2016	2015
→ ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	82.949,53	99.243,61
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	310.975.369,69	315.127.654,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.988.253,89	8.279.986,44
Grundstücke ohne Bauten	3.394.137,87	766.976,81
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
Technische Anlagen	219.176,00	246.128,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	455.792,08	438.995,08
Anlagen im Bau	138.047,62	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.225.224,85	131.158,96
Geleistete Anzahlungen	31.654,18	46.705,99
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	1.060.675,47
Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
Anlagevermögen insgesamt	325.026.814,17	326.198.224,91
→ UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	16.015.924,76	15.541.503,58
Andere Vorräte	18.682,62	20.198,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	284.015,01	320.813,57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	143.119,62	41.095,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	407.691,00	1.013.347,58
davon aus Lieferungen und Leistungen	(399.061,79)	(216.220,42)
davon Sonstige Vermögensgegenstände	(8.629,21)	(797.127,16)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.084.851,18	900.271,53
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.126.603,88	4.768.145,81
Bausparguthaben	0,00	216.974,91
→ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.532,36	42.233,73
Bilanzsumme	344.158.234,60	349.062.809,46

PASSIVSEITE

in €

	2016	2015
→ EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	857.364,89	817.441,88
der verbleibenden Mitglieder	13.831.350,16	13.787.488,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.800,00	26.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(93.321,29)	(100.647,89)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	12.475.132,25	12.105.132,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(370.000,00)	(160.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
Andere Ergebnisrücklagen	62.652.225,51	60.049.065,04
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(293.160,47)	(205.103,95)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.310.000,00)	(580.000,00)
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	3.647.217,23	1.579.063,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.680.000,00	740.000,00
Eigenkapital insgesamt	109.140.129,82	105.964.930,33
→ SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		
	336.556,19	342.015,12
→ RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	7.311.172,00	7.316.321,00
Steuerrückstellungen	50.000,00	133.356,00
Sonstige Rückstellungen	5.259.481,06	6.812.381,72
→ VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.296.282,01	121.689.902,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.571.630,69	48.364.207,16
Spareinlagen	36.602.296,03	37.180.571,15
Erhaltene Anzahlungen	19.394.453,52	18.941.861,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	517.087,18	768.648,53
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.046,00	56.275,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.502,58	841.690,51
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.369,30	40.035,39
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(8.014,49)	(40.035,39)
davon Sonstige Verbindlichkeiten	(1.354,81)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	601.623,22	609.580,77
davon aus Steuern	(47.119,64)	(77.947,68)
→ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	605,00	1.032,00
Bilanzsumme	344.158.234,60	349.062.809,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2016

in €	2016	2015
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.193.361,40	54.743.498,14
b) aus Betreuungstätigkeit	4.300,30	4.271,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	589.007,44	355.243,67
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	474.421,18	-498.914,74
Andere aktivierte Eigenleistungen	588.990,59	660.533,41
Sonstige betriebliche Erträge	2.566.467,82	3.326.147,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.347.736,81	28.539.389,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.847,99	64.290,16
Rohergebnis	30.013.963,93	29.987.099,84
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.586.583,55	4.997.114,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.400.396,05	1.243.029,65
davon für Altersversorgung	(418.135,98)	(361.106,73)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.664.462,72	9.050.193,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.966.366,59	3.102.430,56
Erträge aus Beteiligungen	205.000,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(205.000,00)	(0,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen des Anlagevermögens	24,00	24,00
Sonstige Zinserträge	6.142,13	33.038,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.980.321,08	8.156.236,87
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(287.763,70)	(808.703,42)
davon verbundene Unternehmen	(0,00)	(58,33)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-92,00	52.946,60
Ergebnis nach Steuern	5.627.092,07	3.418.209,63
Sonstige Steuern	1.979.874,84	1.839.146,38
Jahresüberschuss	3.647.217,23	1.579.063,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	2.680.000,00	740.000,00
Bilanzgewinn	967.217,23	839.063,25

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG hat ihren Sitz in Braunschweig. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Braunschweig unter GnR 325 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 (FormblattVO) beachtet.

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

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Bewertungsmethoden.

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 31.12.2016 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten.

Es bestehen geringfügige steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer (T€ 25), 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 33 1/3% 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 € 16.616,90 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
Garagen	33
Außenanlagen (bei den nach dem 31.12.1990 fertiggestellten Wohngebäuden und Garagenanlagen)	15
Altentagesstätte	50
Büro Goslar	80
Verwaltungsgebäude Gùldenstraße	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 drei Wohngebäude in Höhe von € 275.100.

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.

Für drei gewerbliche Objekte wurde die Restnutzungsdauer auf vier Jahre verkürzt, da Ende 2019 der Abriss geplant ist.

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 € 100.000,00 (Vorjahr: € 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 Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung von 2% und eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (im Vorjahr der vergangenen sieben Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zum 31.12.2016.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,01 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (3,23 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 767.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden nach der Teilwertmethode berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 3,23 % p. a. zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2016) 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-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände	737.869,39	36.985,20	6.140,67	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	506.371.291,37	3.454.258,13	858.232,97	2.179,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.640.253,00	35,00	0,00	920,44
Grundstücke ohne Bauten	766.976,81	2.641.281,84	0,00	-30.140,53
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.587.396,07	164.399,35	48.883,14	0,00
Anlagen im Bau	0,00	80.738,92	0,00	57.308,70
Bauvorbereitungskosten	131.158,96	1.124.334,18	0,00	-30.268,29
Geleistete Anzahlungen	46.705,99	967,94	0,00	-16.019,75
	526.129.367,71	7.466.015,36	907.116,11	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.060.675,47	0,00	545.167,52	0,00
Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00
	1.061.375,47	0,00	545.167,52	0,00
Anlagevermögen insgesamt	527.928.612,57	7.503.000,56	1.458.424,30	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016	Abschrei- bungen gesamt 01.01.2016	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Änderungen der Abschrei- bungen im Zu- sammenhang mit Abgängen	Abschrei- bungen gesamt 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
768.713,92	638.625,78	53.279,28	6.140,67	685.764,39	82.949,53	99.243,61
508.969.496,21	191.243.637,33	7.146.624,10	396.134,91	197.994.126,52	310.975.369,69	315.127.654,04
16.641.208,44	8.360.266,56	292.687,99	0,00	8.652.954,55	7.988.253,89	8.279.986,44
3.394.137,87	0,00	0,00	0,00	0,00	3.394.137,87	766.976,81
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
585.585,00	339.457,00	26.952,00	0,00	366.409,00	219.176,00	246.128,00
1.702.912,28	1.148.400,99	144.919,35	46.200,14	1.247.120,20	455.792,08	438.995,08
138.047,62	0,00	0,00	0,00	0,00	138.047,62	0,00
1.225.224,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.225.224,85	131.158,96
31.654,18	0,00	0,00	0,00	0,00	31.654,18	46.705,99
532.688.266,96	201.091.761,88	7.611.183,44	442.335,05	208.260.610,27	324.427.656,69	325.037.605,83
515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	1.060.675,47
700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
516.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	516.207,95	1.061.375,47
533.973.188,83	201.730.387,66	7.664.462,72	448.475,72	208.946.374,66	325.026.814,17	326.198.224,91

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 16.015.924,76 (Vorjahr: € 15.541.503,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	10.070,74	16.893,63
Sonstige Vermögensgegenstände	0,51	1.310,01
Gesamtbetrag	10.071,25	18.203,64

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde 2016 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

5. In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR

in €

1. Erbrachte Instandhaltung	1.402.831,19
2. Unterlassene Instandhaltung	2.166.151,70
3. Erbrachte Bauleistungen	877.866,11
4. Entstandene Betriebskosten	108.900,00
5. Verwaltungskosten	267.739,07
6. Jubiläumsaufwendungen	194.478,00
7. Altersteilzeit	39.951,84
8. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	189.736,75
9. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	11.826,40
Gesamtbetrag	5.259.481,06

6. 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 ²
			Restlaufzeiten			gesichert	
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.296.282,01	7.635.862,00	22.177.097,43	89.483.322,58	117.155.968,81	GPR
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.571.630,69	2.154.005,33	7.855.878,88	34.561.746,48	44.530.668,69	GPR
	Erhaltene Anzahlungen	19.394.453,52	19.394.453,52				
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	517.087,18	517.087,18				
	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.046,00	56.046,00				
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.011.502,58	618.341,32	393.161,26			
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.369,30	9.369,30				
	Sonstige Verbindlichkeiten	601.623,22	464.324,28	137.298,94			
	Zwischensumme	185.457.994,50	30.849.488,93	30.563.436,51	124.045.069,06	161.686.637,50	GPR
	Spareinlagen ¹	36.602.296,03					
	Gesamtsumme	222.060.290,53					

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 36.592.250,69

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 10.045,34

² GPR = Grundpfandrecht

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben (Umgliederung von Erlösen aus Funkstationen, Umsatzbeteiligung, Mieterfahrten, Anzeigen, Mitarbeiterlounge € 255.406,99 (Vorjahr: € 233.362,68)):

in €	2015
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	588.606,35
Sonstige betriebliche Erträge	3.092.784,33

In dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche periodenfremde Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 120.187,22, verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 43.825,88, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 899.857,01 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 25.941,90, insgesamt € 1.089.812,01 (Vorjahr: € 2.197.088,61), enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von € 470.941,07 (Vorjahr: € 1.937.493,10) betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 193.159,17 und außerplanmäßige Abschreibungen auf drei Wohngebäude in Höhe von € 275.100,90.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € -9.263,00 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:
 - a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften: Die Genossenschaft hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von € 0,75 Mio. gegenüber der Nord/LB übernommen. Sie dient zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Bank gegen die Tochtergesellschaft (verbundenes Unternehmen). Darüber hinaus hat sich die Genossenschaft verpflichtet, die Avalbürgschaften der Tochtergesellschaft i. H. v. € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) zu sichern.
 - b) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) i. H. v. € 600,00 (Vorjahr: € 600,00).
 - c) Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus seit 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommenen Anpassungen durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.
 - d) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33 1/3 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2016 mit T€ 859,3 (Vorjahr: T€ 905,5) valutiert.
 - e) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von € 182.716,35 (Vorjahr: € 164.176,18).

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

2. Bewertungseinheit

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. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebil-

deten 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€ -12.008. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black-Scholes-Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, das heißt 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	3.421,1	0,0	227,8	1.903,0	203,5	0,0	1.086,8	0,0
Assoziierte Unternehmen	859,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	859,3	0,0
Nahestehende Personen	77,3	0,0	0,0	49,8	27,5	0,0	0,0	0,0
Summe	4.357,7	0,0	227,8	1.952,8	231,0	0,0	1.946,1	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 549,6, Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.033,9 sowie 14 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen drei und 46 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 39,7.

Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnmodernisierungen in Höhe von € 340.000.

5. Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Gühlenstraße 25. Am 31.12.2016 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.850.618,91; der Jahresüberschuss betrug € 744.683,94.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	63	16
Technische Mitarbeiter	16	0
	79	16

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich sieben Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang 2016	17.694
Zugang 2016	1.276
Abgang 2016	1.242
Ende 2016	17.728

Zum 31.12.2016 betrug das **Geschäftsguthaben** der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 857.364,89 (Vorjahr: € 817.441,88), der verbleibenden Mitglieder € 13.831.350,16 (Vorjahr: € 13.787.488,13), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 16.800,00 (Vorjahr: € 26.700,00).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 43.862,03 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 Vorstands:

Bankfachwirt Joachim Blätz
Dipl.-Ing. (FH) Torsten Böttcher

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Christoph Schmitz,
 persönlich haftender Gesellschafter,
 Braunschweig – Vorsitzender
Holger Bauer,
 Rechtsanwalt, Hannover
Jürgen Hübner,
 Bankdirektor a. D., Braunschweig
Anke Kaphammel,
 Galeristin, Braunschweig
Stephan Körber,
 Geschäftsführer, Braunschweig
Bernd Meyer,
 Senator a. D., Bremen
Werner Schilli,
 Vorstand, Wolfenbüttel
Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,
 Geschäftsführer, Braunschweig
Dietmar Weitzel,
 Rechtsanwalt, Salzgitter
Jens Wolfgram,
 Wirtschaftsprüfer, Salzgitter –
 stellv. Vorsitzender

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.704.688,00 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 548.187,54 gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 419.029,69 soll in andere Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Braunschweig, den 28. Februar 2017

Der Vorstand



Blätz



Böttcher

INFORMATIONEN

48

Bestätigungsvermerk

49

Unser
Wohnungsbestand

55

Kontakt
und Impressum

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 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, Braunschweig,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2016 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 des Vorstands 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 in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 28.02.2017

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.	Insges.
→ BAD HARZBURG						266
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
→ BLANKENBURG						46
Hasselfelder Str. 6		8	1	1		10
Mühlenstr. 36-41		10	26			36
→ BRAUNSCHWEIG						
1. Weststadt						
a) Donauviertel						486
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) Isarviertel						332
Lechstr. 1-16, 21-34, 46-54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
c) Elbeviertel						1.028
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
Ilmenaust. 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, 2-2b, 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
Schwarzstr. 1, 3		66		12		78
Spreeweg 1, 3-3b, 4, 6, 9-15 (unger.)		32	48			80
Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23		60				60

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	Mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
d) Rheinviertel						534
Ahrweg 3–13 (unger.)		20	24	4		48
Biggeweg 5, 7, 9		9	9			18
Emscherstr. 2–12 (ger.)		4	36	8		48
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
e) Emsviertel						168
Emsstr. 4a–4c, 6–6 b, 8, 8a, 10, 10a, 34, 36, 38	10	107	45			162
Swinestr. 2		6				6
2. Westliches Ringgebiet						353
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	47	5	37	3		92
Marenholtzstr. 16, 17		3	8	1		12
Molenberger Str. 6, 7			12			12
3. Braunschweig Süd						48
Am Apfelgarten 1, 1 a			2			2
Ascherslebenstr. 1–4			32			32
Bertha-v.-Suttner-Str. 1–11 (unger.)					6	6
Helene-Engelbrecht-Str. 21, 83, 85			4	2	2	8
4. Broitzem						423
Am Timmerlaher Busch 63			6			6
Breslauer Str. 1–19 (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
5. Innenstadt						112
Bennemannstr. 3					1	1
Böcklerstr. 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	Mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
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
Lange Str. 35		4	4	3		11
Linnestr. 5	4	4	4			12
Ritterstr. 12, 13		2	15	2	4	23
6. Kralenriede						92
Rodelandweg 15–23, 25		13	48	9		70
Schreiberweg 3–3 b		10	12			22
7. Lamme						9
Hohkamp 2–10 (ger.), 2 a–8 a (ger.)				9		9
8. Lehndorf						97
Beckinger Str. 1		1	3			4
Elversberger Str. 1, 10		2	6			8
Große Straße 15 a, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Str. 1–14	14	33	19	7		73
9. Querum						685
Aurichstr. 1–8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Str. 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 7 a, 8, 8 a	13	17	2	1		33
Lüneburgstr. 1–12, 21–35	6	67	83	15		171
Oldenburgstr. 20–23		6	12	6		24
Osnabrückstr. 1–17, 8 a, 11 a, 14 a, 17 a, 21–24		99	82			181
Otto-Finsch-Str. 4–10, 12, 16–20, 20 a, 21, 21 a, 22, 22 a	37	41	5	2		85
Ruhrstr. 1–24	7	57	62	1		127
10. Rautheim						234
Küstrinstr. 2, 2 a, 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
11. Rühme						201
Auerstr. 12, 12 a, 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
12. Volkmarode						87
Bauerwiese 48, 48 a, 50, 50 a				4		4
Kieffeld 28				6		6
Pfarrwiese 26–52 (ger.)				14		14
Scharenbusch 42–56 (ger.)				12		12
Ziegelwiese 1–2		50		1		51

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	Mehr als 4-Zi.- Whg.	Insges.
→ CALBE						98
Friedrich-Ebert-Str. 17, 19, 20, 22, 24		38	1			39
Nicolaistr. 2-14 (ger.)		52	6	1		59
→ CREMLINGEN						75
Hinter der Wiese 5, 5a, 5b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
→ GIFHORN						87
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
→ GOSLAR						718
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
→ HALBERSTADT						225
Am Kloster 4, 5, 5a, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Florian-Geyer-Str. 8-8d		29	8			37
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
Hans-Neupert-Str. 63a-63c, 64a-64d	3	48	4	3		58
Wilh.-Trautewein-Str. 72-74a		18	24			42
→ HARLINGERODE (BAD HARZBURG)						125
Am Langenberg 1, 5-11 (unger.), 22-34 (ger.), 41-49 (unger.)	5	40	20		6	71
Raabestr. 3-19 (unger.)		12	42			54
→ HILDESHEIM						252
Fahrenheitstr. 8	2	45				47
Liebigstr. 1-12	10	28	12	32		82
Trockener Kamp 2-32 (ger.)		18	73	32		123

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	Mehr als 4-Zi.- Whg.	Insges.
→ ISENBÜTTEL						54
Wiesenhofweg 1		54				54
→ QUEDLINBURG						151
David-Sachs-Str. 1–6		12	40			52
Mettestr. 7, 8, 20–22		41	6			47
Taubenbreite 9 a, 9 b		4	9	3		16
Teupelstr. 1–3		28	8			36
→ SALZGITTER						
1. Salzgitter-Bad						177
E.-Reuter-Str. 9, 11, 13–16, 18, 20, 24–32 (ger.)	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Str. 44–50 (ger.)		16	16			32
2. Salzgitter-Lebenstedt						558
a) Krähenriede						
Bärentörn 4–14 (ger.), 33, 35, 55, 57, 59	8	36	20			64
Bisonkint 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) Brahmstr.						
Brahmstr. 2,4,6	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
3. Salzgitter-Thiede						54
Guldener Kamp 30–36, 40–48 (ger.)			54			54
→ SCHÖPPENSTEDT						36
Jasperstr. 6		30	4	1	1	36
→ SEESEN						646
An der Ziegelei 2–8 (ger.), 1, 3, 3a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofplatz 4, 6		10	4			14
Bismarckstr. 28–28 b, 30–30 b, 32	24	20	16			60
Breslauer Str. 27, 29, 31	4		10			14
Danziger Str. 39, 41, 43		36				36
Gänsepforte 9, 9 a, 11, 11 a, 15	35	33	12			80
Hochstr. 8–8 b, 10, 57		5	32	19	1	57
Posener Str. 1–11 (unger.), 19, 21, 4–4 d, 6–6 e		50	87	6		143
Schützenallee 10, 12, 14, 14 a		14	12			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.	Insges.
→ SICKTE						65
Berliner Str. 1-8	8	24	8			40
Pannweg 1-9 (ungr.)	5	13	6	1		25
→ VECHELDE						184
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
→ WENDEBURG						33
Fasanenring 38		25	8			33
→ WOLFENBÜTTEL						661
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	9	71	84	4		168
Gärtnerwinkel 10, 12		16	16			32
Heinrichstr. 13, 15			3	9		12
Hoffm.-v.-Fallersleben-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
	645	4.029	4.055	638	33	9.400

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

E-Mail: info@wiederaufbau.de

www.wiederaufbau.de

IMPRESSUM

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Verena Meier, Braunschweig (S. 02, 08),

Alle anderen Bilder ›Wiederaufbau‹ eG

Druck

Langebartels & Jürgens GmbH, Hamburg

