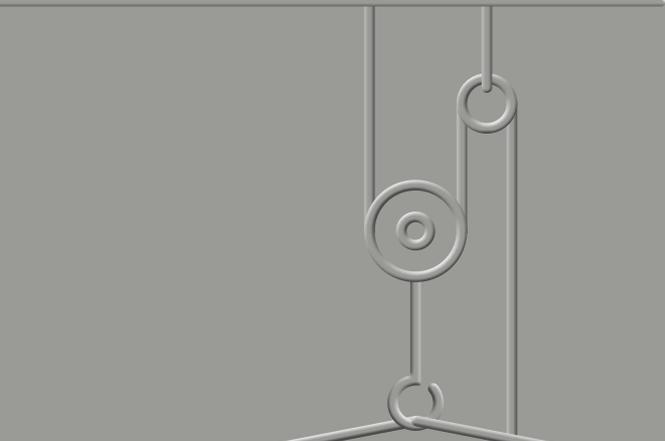


WIR BAUEN



FÜR DIE
ZUKUNFT

Geschäftsbericht 2018



»Wiederaufbau«
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.

KENNZAHLEN

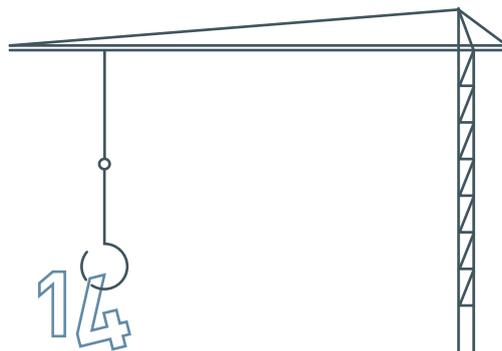
in T€	2018	2017	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatzerlöse	57.052,9	56.919,0	0,2
davon Sollmiete	41.217,2	40.715,5	1,2
davon leerstehend	1.096,7	863,4	27,0
Mietausfallquote in %	2,7	2,1	25,5
Jahresergebnis vor Instandhaltung	25.391,5	16.099,5	57,7
Jahresergebnis	11.287,6	3.782,1	198,4
EBITDA	25.825,0	18.885,7	36,7
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	3,0	3,7	-18,5
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,8	0,9	-4,5
Ertragswert der Immobilien	404.460,1	411.000,0	-1,6
Buchwert der Immobilien	334.834,8	314.323,8	6,5
Bilanzsumme	377.531,2	345.365,7	9,3
Objektfinanzierungsmittel	172.748,5	161.330,6	7,1
Spareinlagen	39.921,9	37.505,8	6,4
Eigenkapital	123.206,8	112.318,7	9,7
Eigenkapitalquote in %	32,6	32,5	0,3
Loan to value in %	52,6	48,4	8,7
Mietenmultiplikator	8,1	7,7	5,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.429,8	18.252,9	6,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.663,5	-8.340,4	-32,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.500,2	-7.889,5	-195,1
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	19.035,0	14.550,3	30,8
Nichtfinanzielle Kennzahlen			
Zahl der Mitglieder ¹	17.905	17.736	1,0
Zahl der Mitarbeiter ¹	108	107	0,9
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten ¹	9.347	9.398	-0,5
davon leerstehend ¹	302	176	71,6
Leerstandsquote in % ¹	3,2	1,9	72,5
Fluktuation in %	10,0	10,1	-1,0
Monatliche Nettomiete pro m ² Whfl. in € ¹	5,69	5,65	0,7

¹ zum 31.12.



INHALT

- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2018



BAUEN

Wir bauen neu:

Unsere Projekte entwickeln sich gut

Wir bauen um:

Auch Steine brauchen Pflege

Wir bauen umsichtig:

Wie wir eine Sanierung begleiten

Wir bauen vorausschauend:

Damit es auch morgen noch passt
Interview



26

STATUSBERICHT AGENDA 2025

28

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

- 30 Grundlagen des Unternehmens
- 37 Wirtschaftsbericht
- 43 Chancen und Risiken
- 46 Prognosebericht



48

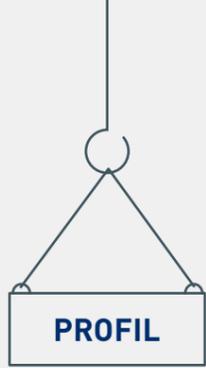
JAHRESABSCHLUSS 2018

- 50 Bilanz
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 Anhang

64

INFORMATIONEN

- 60 Bestätigungsvermerk
- 67 Unser Wohnungsbestand
- 73 Kontakt und Impressum



PROFIL

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit rund 17.900 Genossenschaftsmitgliedern und über 9.100 Wohnungen das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen in Niedersachsen. Ihr Wohnungsbestand erstreckt sich vom südöstlichen Niedersachsen bis ins angrenzende Sachsen-Anhalt.

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



5

HAUPTSTÄNDORTE



20+

WEITERE STANDORTE

1 Gifhorn 2 Isenbüttel 3 Wendeburg 4 Vechelde 5 Cremlingen 6 Sickinge 7 Schöppenstedt
8 SZ-Lebenstedt 9 SZ-Thiede 10 SZ-Bad 11 Harlingerode 12 Bad Harzburg 13 Halberstadt
14 Blankenburg 15 Quedlinburg 16 Calbe



35+

STADTQUARTIERE



> 500

WOHNUNGEN
AN DEN HAUPTSTÄNDORTEN



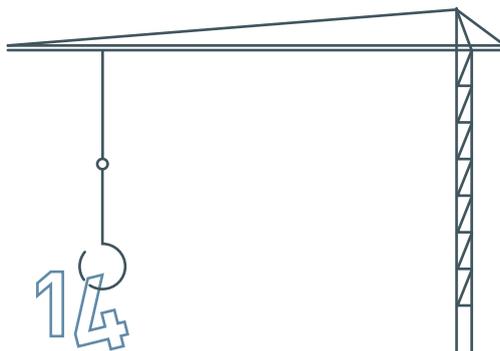
> 1.150

HAUSEINGÄNGE



INHALT

- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2018



BAUEN

Wir bauen neu:

Unsere Projekte entwickeln sich gut

Wir bauen um:

Auch Steine brauchen Pflege

Wir bauen umsichtig:

Wie wir eine Sanierung begleiten

Wir bauen vorausschauend:

Damit es auch morgen noch passt
Interview



26

STATUSBERICHT AGENDA 2025

28

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

- 30 Grundlagen des Unternehmens
- 37 Wirtschaftsbericht
- 43 Chancen und Risiken
- 46 Prognosebericht



48

JAHRESABSCHLUSS 2018

- 50 Bilanz
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 Anhang

64

INFORMATIONEN

- 60 Bestätigungsvermerk
- 67 Unser Wohnungsbestand
- 73 Kontakt und Impressum

BRIEF DES VORSTANDS



HEINZ-JOACHIM WESTPHAL
Mitglied des Vorstands

TORSTEN BÖTTCHER
Mitglied des Vorstands

JOACHIM BLÄTZ
Mitglied des Vorstands

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

wir können mit dem vergangenen Geschäftsjahr insgesamt **sehr zufrieden** sein. Wir haben erneut erhebliche Mittel investiert und weisen mit 11,3 Millionen Euro zugleich einen hohen Jahresüberschuss aus. Dies liegt natürlich auch an dem erfolgreichen Verkauf des Portfolios Hildesheim, Seesen und Blankenburg mit insgesamt 354 Wohneinheiten. Dies waren die letzten großen planmäßigen Veräußerungen, so dass wir jetzt sagen können: Wir haben unsere Portfoliostrategie erfolgreich umgesetzt. Der aktuelle Bestand ist derjenige, den wir kunden- und zukunftsorientiert begleiten werden.

Dabei hilft uns auch unserer solide wirtschaftliche Aufstellung. Unsere Eigenkapitalquote betrug zum Stichtag 32,6%, sie lag damit weiter auf einem stabilen Niveau.

Dank des guten Wetters kamen wir mit der Umsetzung unseres **Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms** im vergangenen Jahr schneller voran als geplant. Das wirkte sich nicht nur positiv auf die Ertragslage aus, sondern war auch im Sinne unserer Mieter: Wir nehmen die Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Regel in bewohntem Zustand vor. Das ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung. Für die Mieter bedeutet es eine starke Einschränkung in ihrer Wohnqualität. Und unsere Mitarbeiter und Umsetzungspartner müssen sehr achtsam sein, dass sie die Privatsphäre der Mieter so wenig wie möglich beeinträchtigen. Umso mehr freuen wir uns darüber, dass uns unsere Mieter zu unserer Arbeit ein positives Feedback geben. Es zeigt: Unsere Mitarbeiter und die Handwerkerteams haben einen sehr guten Job gemacht.

Wir investieren mehr als 37 € je Quadratmeter in unseren Bestand. Der Wert liegt deutlich über dem Branchenvergleich und zeigt, dass uns die Pflege der Immobilien sehr wichtig ist. Wir wollen, dass sich unsere Mieter bei uns wohlfühlen.

Dass wir dabei nicht vor der Haustüre aufhören, beweisen wir durch die zahlreichen Initiativen und Projekte, die wir sowohl über das Jahr hinweg als auch jahresübergreifend in unseren Quartieren realisieren. Damit fördern wir nicht nur die Lebensqualität, sondern festigen auch die Beziehungen – zwischen unseren Mietern und uns, aber auch zwischen den Mietern und den Menschen in den Quartieren untereinander.

Auch die lange vorbereitete und in 2017 durchgeführte Einführung des neuen ERP-Systems lief nach Plan. Dass es in so einem anspruchsvollen Projekt an der einen oder anderen Stelle zu

Umstellungsschwierigkeiten kommt, ist normal und kam für uns deshalb auch nicht unerwartet. In 2018 haben wir die erste Betriebskostenabrechnung im neuen System durchgeführt. Hier kam es zu unvorhergesehenen zeitlichen Verzögerungen bei der Erstellung der Jahresabrechnungen, wofür wir uns nochmals entschuldigen. Der zusätzliche Abstimmungsbedarf mit den entsprechenden System- und Umsetzungspartnern war erheblich. Am Ende wurden die Störungen aber behoben, so dass auch die von dem System abhängigen Vorgänge noch innerhalb des Kalenderjahrs durchgeführt werden konnten.

Das Thema **Digitalisierung** beschäftigte uns auch in zahlreichen anderen operativen Bereichen. Die den Maßnahmen zugrunde liegende Digitalisierungsstrategie haben wir im Vorfeld nicht nur mit dem Aufsichtsrat eingehend besprochen, sondern auch mit unseren Mitarbeitern. So konnten wir die Aufgaben mit einem gemeinsamen Verständnis schnell umsetzen.

Inzwischen haben wir in unseren kaufmännischen Prozessen wie auch in unseren Bewirtschaftungsabläufen einen hohen Digitalisierungsgrad erreicht: Der Posteingang, die Dokumentationen, die Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben – diese und andere Vorgänge laufen bei uns routinemäßig mit digitaler Unterstützung ab. Das entlastet den einzelnen Mitarbeiter, erhöht die Sicherheit in den Prozessen und schafft Kapazitäten, die wir für eine verbesserte „analoge“ Kundenbegleitung nutzen können.

Hier ist uns wichtig zu betonen, dass wir die Digitalisierung nicht zum Selbstzweck verfolgen. Wir wollen die digitalen Möglichkeiten ausschließlich dort nutzen, wo sie sinnvoll sind und den Menschen dienen: unseren Mitarbeitern und unseren Kunden. Dasselbe gilt für die Entwicklung unserer Dienstleistungen. Wir bleiben geerdet und schauen, welche Ideen unseren Mietern tatsächlich weiterhelfen.

Damit wir aber die Ideen nicht durch Zufall finden, haben wir im Sommer des vergangenen Jahres einen Arbeitskreis Digitalisierung gegründet. Dieser trifft sich unterjährig in regelmäßigen Abständen und bespricht innovative Ansätze, über die wir unseren Mietern einen sinnvollen Mehrwert bieten können. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, bis Ende 2019 drei Projekte definiert zu haben, die dann konsequent bis zur Umsetzung weiterverfolgt werden.

Was unsere Mieter bewegt, erfahren wir am besten, indem wir mit ihnen kommunizieren. In diesem Frühjahr erweiterten wir deshalb die Austauschmöglichkeiten mit dem Angebot eines Kundenportals, einer Mieter-App und der Aufnahme von Facebook- und Instagram-Aktivitäten. Über die modernen Kanäle werden wir die Kommunikation mit unseren Kunden intensivieren können.

Welche Ziele setzen wir uns für das laufende Jahr und welche Themen werden es bestimmen? Grundsätzlich wollen wir auch 2019 den eingeschlagenen Weg erfolgreich fortsetzen: Wir wollen angemessene Erträge erwirtschaften und die gute Vermietungssituation stabil halten. Dazu werden wir weiter in Instandhaltung und Modernisierung investieren. Denn das geht nur mit

attraktivem Wohnraum. Orientierungspunkt bleibt unsere Strategie 2025 mit ihren neun Arbeitsfeldern. Ihre Fortschritte erläutern wir in diesem Bericht gesondert auf den Seiten 30 und 31. In einem gemeinsamen Strategie-Workshop haben wir im neuen Vorstandsteam die Ziele im vergangenen Jahr noch einmal bestätigt.

Nach den erfolgreichen Fertigstellungen der insgesamt 206 Wohnungen im Braunschweiger Caspari-Viertel und in der Ottmerstraße in Wolfenbüttel konzentrieren wir uns nun auf die neuen Bauvorhaben. Das sind im Besonderen das Braunschweiger Weststadtprojekt Einkaufszentrum Elbestraße und das Projekt an der Schölke. Bei zwei weiteren Projekten, dem zweiten Bauabschnitt im Caspari-Viertel (80 bis 100 Wohneinheiten) sowie dem Projekt Heinrich-der-Löwe-Kaserne (etwa 160 Wohneinheiten) befinden wir uns in fortgeschrittenen Verhandlungen.

Darüber hinaus werden wir weiter an der Qualität unserer Leistungen arbeiten. Um zu sehen, an welchen Stellen der größte Handlungsbedarf vorliegt, werden wir im Mai wieder eine Mieterbefragung durchführen. Die sich aus den Ergebnissen ergebenden Aufgaben nehmen wir auf und bauen sie in unsere Agenda ein.

Ein Thema, das die Mieter in Deutschland zurzeit sehr bewegt, sind die zum Teil stark steigenden Mieten. Daraus könnte sich die Frage ergeben: Werden unsere Wohnungen jetzt auch teurer? Dazu können wir sagen: Nein! Zum einen sind und bleiben wir dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet. Und danach kann es keinen Mehrwert auf Kosten der Genossen geben. Zum anderen ist Niedersachsen nicht Berlin. In Braunschweig gibt es eine gesunde Nachfrage, aber keine Wohnungsnot. Wir bleiben bei einer moderaten Mietsteigerung von 0,5 bis 1 %. Damit grenzen wir uns von privaten Vermietern, deren Erhöhungen bis auf 4 % gehen, deutlich ab. Auch bei Neuvermietung achten wir darauf, dass die Miete in unseren Gesamtkontext passt. Es lohnt sich also, bei einer Genossenschaft zu sein. Gerade in diesen Zeiten!

Wir **danken** unseren Partnern, Mitgliedern und Mitgliedervertretern für die sehr gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitern, die auch 2018 mit großem Einsatz an der Weiterentwicklung der »Wiederaufbau« mitgewirkt haben. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen auch 2019 zu einem erfolgreichen Jahr zu machen.

Braunschweig, im Mai 2019

Ihr Vorstand



JOACHIM BLÄTZ



TORSTEN BÖTTCHER



HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

ORGANE

VORSTAND

JOACHIM BLÄTZ

Joachim Blätz (58) ist seit 2009 Vorstandsmitglied. Der studierte Bankfachwirt startete seine berufliche Laufbahn bei der Dresdner Bank AG, wo er verschiedene Leitungsfunktionen innehatte. Darauf folgend übernahm er Aufgaben auf den Feldern Bank-, Betriebs- und Finanzwirtschaft und gewerbliche Immobilienfinanzierung bei weiteren Banken. Seit 2014 ist Joachim Blätz bestellter Vorsitzender des Finanz- und Prüfungsausschusses und Mitglied des Präsidiums des Verbandes des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

TORSTEN BÖTTCHER

Torsten Böttcher (56) 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 Bau-becon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

Heinz-Joachim Westphal (61) ist seit 2018 Vorstandsmitglied. Der gelernte Bankkaufmann ist in Braunschweig geboren und bringt aus leitenden Positionen bei der Nord/LB und der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg sowie als Mitglied der Geschäftsführung der Voets Automobilholding GmbH in Braunschweig hohes kaufmännisches Fachwissen mit. Heinz-Joachim Westphal hat u. a. den Vorsitz des Vorstands der Stiftung Herzogin Elisabeth Hospital, des Aufsichtsrats der Historischen Wertpapiere AG und des Aufsichtsrats der Sigert Verlag GmbH inne.

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,

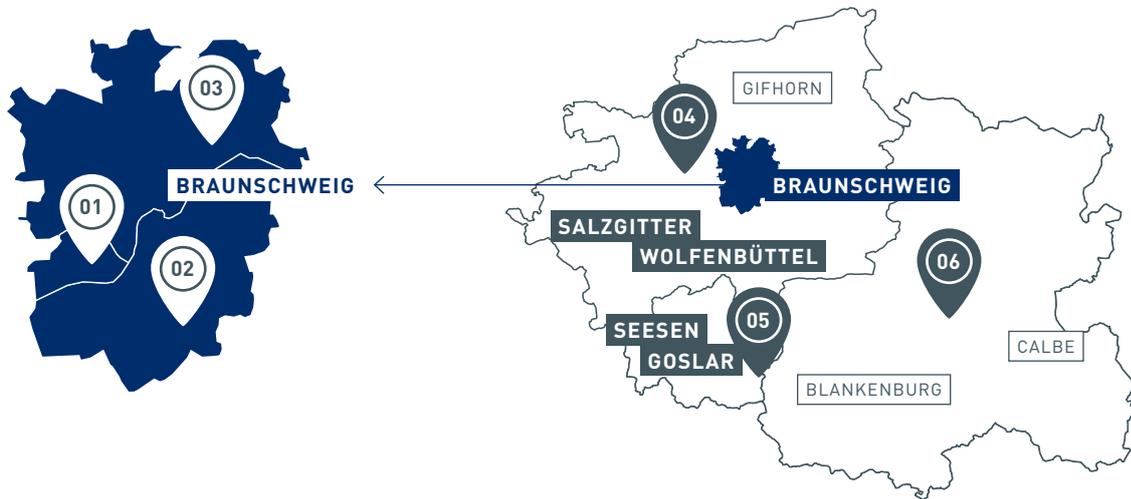
Vorstand, Wolfenbüttel

DR. RER. NAT. RALF UTERMÖHLEN,

Geschäftsführer, Braunschweig

DIETMAR WEITZEL,

Rechtsanwalt, Salzgitter



VERTRETER

WAHLBEZIRK 01

Heike Basse, Braunschweig
Karola Barthel, Braunschweig
Egon Burschepers, Braunschweig
Anneliese Dilk, Braunschweig
Waltraud Homeyer, Braunschweig
Horst Klinkert, Braunschweig
Hans-Georg Kocher, Braunschweig
Rainer Liepelt, Braunschweig
Norbert Lüders, Braunschweig
Margrit Nabert, Braunschweig
Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
Hans-Werner Quast, Braunschweig
Reginald Rüter, Vechelde
Gerhard Rupp, Braunschweig
 (seit 24.10.2018)
Christa Stobbe, Braunschweig
Annemarie Tusche, Braunschweig
Elke Weitze, Braunschweig
Georg Winkler, Braunschweig
 (bis 23.10.2018)

WAHLBEZIRK 02

Regine Amling, Braunschweig
 (seit 1.1.2018)
Peter Bretschneider, Braunschweig
Renate Bretschneider, Braunschweig
Klaus-Dieter Kruse, Braunschweig
 (bis 31.12.2018)
Ullrich Rother, Braunschweig
Heinz Hermann Siedentop,
 Braunschweig
Rebecca Siedentopf, Braunschweig
Susanne Steinborn, Braunschweig
Rainer Würzburg, Braunschweig

WAHLBEZIRK 03

Michael Besgen, Braunschweig
Regina Binder, Braunschweig
Gerda Eilers, Braunschweig
Norbert Hane, Braunschweig
Matthias Hauser, Braunschweig
Birgit Hintze, Braunschweig
Uta Richter, Braunschweig
Fiona-Patrizia Rühle, Braunschweig
Ingrid Schüler, Braunschweig
Claudia Täger, Braunschweig
Siegmond Voss, Braunschweig

WAHLBEZIRK 04

Karl-Heinz Bittner, Salzgitter
Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel
Sabine Görlitzer-Toewe, Wolfenbüttel
Hans-Heinrich Grabowski, Salzgitter
Arnold Halbes, Wolfenbüttel
Günther Jemand, Wolfenbüttel
Maria Jemand, Wolfenbüttel
Patrick Kaluza, Vechelde
Florian Lemke, Wolfenbüttel
Verena Mocha, Wolfenbüttel
Gerhard Neumann, Wolfenbüttel
Bernd Radke, Salzgitter
Peggy Röper, Cremlingen
Birgit Rübke, Wolfenbüttel
Katharina Sadlo, Wolfenbüttel
Nadine Wehner, Wolfenbüttel
Werner Schatte, Salzgitter
Ulla Scheliga, Salzgitter
Horst Wießner, Wolfenbüttel

WAHLBEZIRK 05

Hans-Georg Apitz, Goslar
Rolf Baumgarten, Goslar
Sabine Brodkorb, Seesen
Valentina Brosowski, Goslar
Petra Haarmann, Seesen
Eberhard Geitner, Goslar
Klaus Kunath, Goslar
Birgit Lehmann, Goslar
Monika Rogall, Bad Harzburg
Willi Säger, Seesen
Karl-Heinz Stiebing, Goslar

WAHLBEZIRK 06

Günter Franke, Quedlinburg
Raimund Kubitz, Blankenburg
Klaus-Dieter Lehmann, Blankenburg
Bernd-Joachim Trübe, Halberstadt

**Wir danken allen ausgeschiedenen
 Vertretern (mit der Vertreterver-
 sammlung am 15.06.2019).**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



CHRISTOPH SCHMITZ

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 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 unserem Gremium gegenüber jederzeit nach. Er hat uns regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte unser Gremium stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch zwischen den Gremiensitzungen mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Über wichtige Erkenntnisse habe ich die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung umfassend informiert.

SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (27. Februar, 3. Mai, 3. September und 5. Dezember) und einer konstituierenden Sitzung (16. Juni) zusammen.

In den ordentlichen Sitzungen besprachen wir regelmäßig die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risiko-Situation, die allgemeine Investitionsplanung, die Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie unterjährig aufgekommene operative Angelegenheiten.

Zu den besprochenen Operativthemen zählten der Stand bei den laufenden Neubau- und Sanierungsprojekten, die Vorbereitung neuer und die Erweiterung bestehender Bauprojekte, die Veräußerung des Hildesheim-Portfolios als Abschluss der Portfoliobereinigung sowie die in der Umsetzung befindlichen IT-Projekte (ERP und CRM). Ein Thema von großer Bedeutung war auch die Einleitung von Asbestprüfungen bei Immobilien aus bestimmten Baujahren.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Vertreterversammlung bestätigte der Aufsichtsrat den Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie seinen Stellvertreter in ihren Ämtern und beschloss die Zusammensetzung der Ausschüsse. Darüber hinaus fasste das Gremium in der Sitzung Vorratsbeschlüsse für die weitere Arbeit in den Ausschüssen. Der extra hierfür gebildete Arbeitsausschuss Satzung trat im vergangenen Jahr anlässlich einer Satzungsänderung einmal zusammen. Der Personalausschuss trat zweimal zusammen und besprach Vorstands- und Führungsangelegenheiten.

ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 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 16. Juni 2018 genehmigte mit dem Tag der Bilanzfeststellung den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2017 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4%. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Auch für das Geschäftsjahr 2018 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorschlag des Vorstandes zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4% zu beschließen.

Wie im vergangenen Jahr angekündigt haben wir den Vorstand im Geschäftsjahr 2018 im Rahmen der Umsetzung des Konzepts „kooperatives Führungsmodell“ auf drei Personen erweitert. Dazu beriefen wir mit Wirkung zum 1. Juli 2018 Heinz-Joachim Westphal in das Gremium, nachdem er ab dem 2. Februar

2018 als Generalbevollmächtigter die erforderlichen Geschäftsleitungskenntnisse für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung erworben hatte. In der erweiterten Aufstellung und auf Grundlage einer neuen Geschäftsverteilung sehen wir den Vorstand bestens dafür gerüstet, die Genossenschaft auch mit ihrem breiter gewordenen Aufgabenspektrum erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Im Aufsichtsrat gab es keine personellen Veränderungen. Vier Mitglieder, deren Amtszeit mit der Vertreterversammlung auslief, wurden für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt: Holger Bauer, Anke Kaphammel, Stephan Körber und Dietmar Weitzel.

Im Namen des Aufsichtsrats darf ich mich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr bedanken. Angesichts der zahlreichen Projekte waren alle Beteiligten 2018 in besonderer Weise gefordert. Dank des großen Einsatzes konnten auch die außerordentlich anspruchsvollen Herausforderungen wie die ERP-Einführung erfolgreich gemeistert werden.

Ein Dank gilt auch den Vertretern, die mit ihrem Engagement dazu beitragen, dass das Konzept Wohnungsgenossenschaft sich weiter ausgezeichnet bewährt.

Braunschweig, am 06.05.2019

CHRISTOPH SCHMITZ
Vorsitzender des Aufsichtsrats

HIGHLIGHTS 2018

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Lichte der Weiterentwicklung. Besonders hervorzuheben sind die Gestaltung eines nachbarschaftlichen Miteinanders in unseren Quartieren sowie die Fortschritte an unseren Neubauten und im Bereich der Digitalisierung.



Inzwischen haben wir 206 Wohnungen erfolgreich fertiggestellt und konzentrieren uns auf neue Bauvorhaben.



1

BERGFESTE: NEUBAUTEN IN DER OTTMER- STRASSE UND IM CASPARIVIERTEL

Bei den Neubauten in der Ottmerstraße in Wolfenbüttel und im Caspari-Viertel in Braunschweig konnten wir 2018 nach der Hälfte der Bauzeit „Bergfeste“ feiern. Im Mai bzw. im September waren unsere Gäste eingeladen, den Baufortschritt in Augenschein zu nehmen.

Neben dem tatkräftigen Einsatz der ehrenamtlichen Mitarbeiter konnten auch 4.500 Euro an Spenden an die Braunschweiger Tafel übergeben werden.



2

SOZIALES MANAGEMENT: WOHNEN MIT SERVICE

Unsere Abteilung „Soziales Management“ steht unseren Mitgliedern mit Rat und Tat zu Seite. 2018 organisierte sie wieder diverse Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffs, die allesamt auf reges Interesse stießen.

4

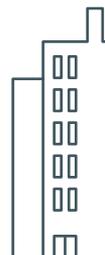
FEIERN: GUTE LAUNE UND GEMEINSCHAFT

Unsere Sommerfeste erfreuten sich wie jedes Jahr großer Beliebtheit. Neu kam 2018 ein Fest auf dem Südhof am Iilmweg dazu. Auch die Glühweinumtrünke in unseren Quartieren sorgten für nachbarschaftliches Miteinander. Insgesamt feierten ungefähr 1.100 Mieterinnen und Mieter mit uns.

3

EINSATZ MIT HERZ: FESTLICHE WEIHNACHTSTAFEL FÜR BENACHTEILIGTE MENSCHEN UND SPENDEN AN DEMENZ-PROJEKTE

2018 beteiligten wir uns bereits zum fünften Mal an der „Braunschweiger Weihnachtstafel“, bei der Menschen in schwierigen Lebenssituationen ein kostenloses Drei-Gänge-Menü genießen. 220 Gäste wurden von ehrenamtlichen Mitarbeitern der PSD Bank Braunschweig eG, des Steigenberger Parkhotels Braunschweig, der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und unserer Genossenschaft bewirtet – vom Auszubildenden bis zum Vorstand halfen alle tatkräftig mit. Darüber hinaus spendeten wir 7.500 Euro an „Das Goldene Herz“ und unterstützten damit regionale Projekte, die sich um Menschen mit Demenzerkrankungen kümmern.





Die Hochbeete im Südhof sind ein Treffpunkt für die Anwohner geworden, die sich leckeres Obst und Gemüse aus eigenem Anbau schmecken lassen.



5

NACHBARSCHAFTSGARTEN: HOBBYGÄRTNER GESTALTEN IHR QUARTIER

Der Trend zum Gärtnern auf freien Flächen schafft ein schöneres Stadtbild und lebenswertes Umfeld. Unser Nachbarschaftsgarten Südhof trägt mit seinen Hochbeeten darüber hinaus zur Identifikation mit dem Quartier und zur Förderung des Gemeinschaftssinns bei.

7

KINOTAG: FILME SCHAUEN UND GUTES TUN

Zum Muttertag im Mai zeigten wir gegen eine Spende den Film „Brot und Tulpen“. Wir konnten 200 Euro für das Mütterzentrum Braunschweig e.V. sammeln, die wir auf 500 Euro aufstockten. Bei der Kinovorführung von „Die Blumen von gestern“ im November kam eine Spendensumme von 500 Euro zusammen, die an das Alexander-David-Zentrum e.V. ging. Das Geld wird für eine Begegnung mit Jugendlichen aus Bulgarien und Portugal eingesetzt.

6

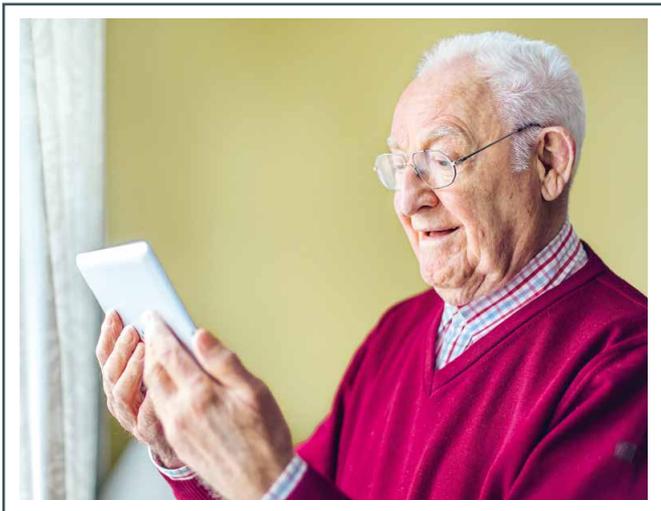
UMSTELLUNG: DIGITALE MIETERAKTE SPART ZEIT

Mit der Digitalisierung hält bei uns auch die digitale Mieterakte Einzug. Für unsere Mieter und Wohnungsmanager wird die Wohnungsabnahme und -übergabe damit noch einfacher: Das Protokoll wird direkt im Anschluss an den Termin digital übersandt.

8

KUNDENSERVICE: GUTE ERREICHBARKEIT

2018 erreichte der Kundenservice bei insgesamt 78.263 Anrufen eine Erreichbarkeit von 87,3%, wobei 62,8% der Anrufe innerhalb der ersten 30 Sekunden angenommen wurden. Wir danken für 660 Hinweise und Verbesserungsvorschläge, die wir zügig bearbeiteten.



9

AAL: ZUKUNFTSWOHNUMG WIRD IN DER PRAXIS ERPROBT

Eine Zukunftswohnung aus dem Projekt AAL in unserem Bestand wird nun im Alltag auf Herz und Nieren geprüft. In Seesen testet eine Mieterin im Seniorenalter, wie sie in ihrem Zuhause mithilfe von Sensoren und Assistenzsystemen sicher und komfortabel leben kann.

10

JUBILÄUM: VEREIN STADTTEILENTWICKLUNG WESTSTADT E. V. WIRD 10

Am 24. August 2018 begingen wir mit einem großen Sommerfest am Nachbarschaftszentrum – Haus der Talente in der Elbestraße den 10. Geburtstag der Stadtteilentwicklung Weststadt e.V. Mit Live-Musik, internationalen Spezialitäten und vielen Aktionen feierten wir das langjährige Engagement des Vereins, der maßgeblich zu einem neuen Gemeinschaftsgefühl und einer Aufwertung des durch Leerstände und hohe Fluktuation geprägten Stadtteils beigetragen hat. Vor kurzem erst wurde das Konzept bis 2023 verlängert.

Den 10. Geburtstag der Stadtteilentwicklung Weststadt e.V. feierten wir bei bestem Wetter.



2018 konnten in der Ottmerstraße
in Wolfenbüttel 80 Wohnungen
fertiggestellt werden. Im Frühjahr
2019 werden die Arbeiten an
weiteren 126 Wohnungen im
Caspari-Viertel Braunschweig
abgeschlossen sein.



WIR BAUEN NEU: UNSERE PROJEKTE ENTWICKELN SICH GUT

2 x FERTIG!

In Braunschweigs Caspari-Viertel gingen zum 1. April 2019 plangemäß die ersten der 126 neuen Wohnungen in die Vermietung. 23 davon werden öffentlich gefördert. Deren Vermietung erfolgt zu günstigen Konditionen an Personen mit Wohnberechtigungsschein. In der Ottmerstraße in Wolfenbüttel, in der bereits im vergangenen Jahr 80 Einheiten fristgerecht fertiggestellt wurden, gingen die ersten Wohnungen bereits zum Jahresbeginn an den Markt. Aufgrund der hohen Nachfrage konnten an beiden Standorten zahlreiche Mietverträge bereits vor Fertigstellung abgeschlossen werden. Insgesamt waren Ende April dieses Jahres 95% der neuen Wohnungen vermietet.

DIE NEUEN AUFGABEN WARTEN BEREITS

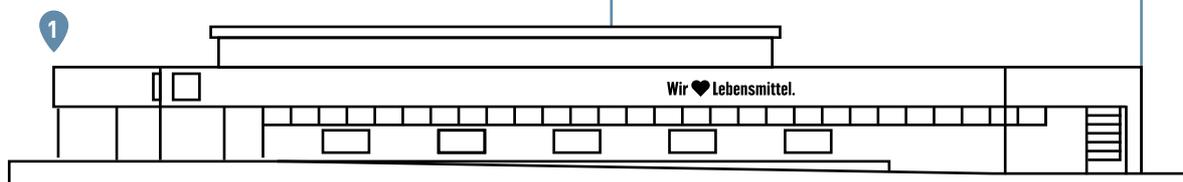
Das Braunschweiger Weststadtprojekt Einkaufszentrum Elbestraße nimmt Formen an. **1** Die Baugenehmigung ist beantragt und die Ausführungsplanungen sind in Arbeit, so dass im weiteren Jahresverlauf die Ausschreibungen starten können. Zusätzlich zu einem großen Edeka-Markt **2** an der Kreuzung Elbestraße/Rheinring wird auf dem Areal

auch ein Ärztehaus angesiedelt. Darüber hinaus wird dort auch die angrenzende Wohnbebauung grundsaniert. Die Konzeptidee für die Aufwertung des Quartiers entstand in Zusammenarbeit mit der Stadt und potentiellen Mietern. Gemeinsam wurden die Bedarfe vor Ort ermittelt und aus den Ergebnissen ein Entwurf gefertigt. Die bestehende Einkaufspassage wird abgerissen, weil ein Umbau nicht sinnvoll darstellbar war.

Bei dem zweiten größeren Projekt im westlichen Ringgebiet Braunschweigs „An der Schölke“ **3** soll im Sommer 2019 der Bebauungsplan durch die Stadt Braunschweig beschlossen werden. An die Rechtskraft des Bebauungsplanes anknüpfend soll die Erschließung des Baugrundstückes bis Mitte 2020 erfolgen. Erst dann ist eine Bebauung möglich. Die Planungen sehen nach aktuellem Zeitplan bis Ende 2021 die Errichtung von 30 Wohnungen vor. Der Bau führt dort zwar zu einer weiteren Verdichtung. Dafür wird der Bevölkerung des Quartiers aber in Zukunft attraktiver neuer Wohnraum zur Verfügung stehen.

NEUBAU – WORAUF WIR ACHTEN

- Effiziente Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus**
- Umweltfreundliche Materialien**
(z. B. Dämmstoffe)
- Betriebskosten**
(Zähler und Steuerungskonzept)
- Wohnkomfort**
(Barrierefreiheit, Wohnungszuschnitt, TV, Terasse/Balkon)
- Moderne Zusätze**
(Schließanlage, Smart Home, unterirdische Müllaufbewahrung)



BAUEN IN 5 STUFEN

FINDEN

/Passen die Lage und das Umfeld?

/Gibt es einen Bebauungs- oder Flächennutzungsplan?

/Lässt sich das Grundstück sinnvoll entwickeln?

ENTSCHEIDUNG: „JA“

VORSTUDIEN

/Konzeptentwicklung (Vorstand und Wohnungsmanagement)

/Vorplanung mit externen Architekten

ENTSCHEIDUNG: „JA“

ENTWURF

/Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsprüfung

/Risikobewertung (mit Sachverständigen)

/Genehmigungsplanung und Architektenausschreibung

/Kostenvalidierung

ENTSCHEIDUNG: „JA“

PROJEKT-AUSSCHREIBUNG

/Leistungsbeschreibung

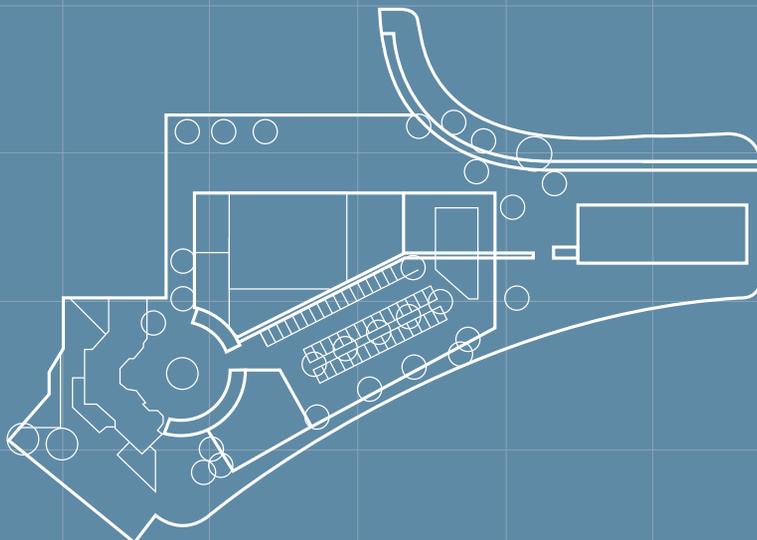
/Partnerauswahl

/Verträge, Budgets, Zeitplan

PROJEKT-REALISIERUNG

/Bauausführung, selbst oder durch Dritte

2 EINKAUFSZENTRUM ELBESTRASSE



3 AN DER SCHÖLKE

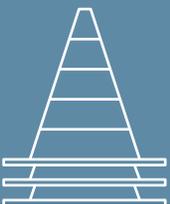


WIR BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT

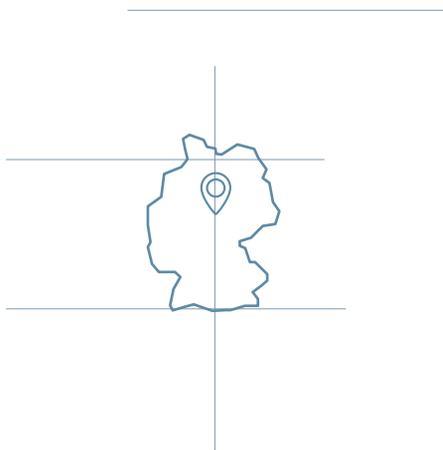
Das Schaffen von neuem und vor allem bezahlbarem Wohnraum ist eine der großen sozialen Aufgaben dieses Jahrzehnts. Als führende Genossenschaft des Raums Braunschweig und der anliegenden Regionen nehmen wir uns dieser Aufgabe an.

Wir bauen für unsere Mieter Wohnungen, in denen sie sich in allen Lebenssituationen wohlfühlen können – ob jung oder alt, ob alleinstehend oder im Familienverbund.

Daneben kümmern wir uns weiter darum, dass die Wohnungen, in denen unsere Mieter leben, auf einem modernen Stand sind. Bei uns hat Wohnen Zukunft.



WIR BAUEN UM: AUCH STEINE BRAUCHEN PFLEGE



68

WOHNUNGEN

werden wir 2019 im Zuge von Großmaßnahmen in Braunschweig grundsaniert.

66

WOHNUNGEN

werden 2019 außerhalb von Braunschweig vollumfänglich grundsaniert.

WO GIBT ES DEMNÄCHST ETWAS ZU TUN?

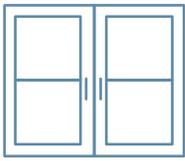
Beim Finden der zukünftigen Baustellen hilft das Portfoliomanagement-System IGIS. Hier sind alle technischen Daten des »Wiederaufbau«-Bestands detailliert erfasst. Wie alt ist das einzelne Objekt? Wie ist es bewertet? Wann wurde was gemacht? Diese Daten nutzen die Teams des Bestands- und des Wohnungsmanagements, wenn sie sich ein- einhalb Jahre vor dem Budgetjahr zusammensetzen, um zu sehen, wie sie das Investitionsbudget am besten einsetzen. Dabei schauen sie nicht nur auf die technischen, sondern auch auf die wohnungswirtschaftlichen Aspekte. Weist ein Quartier zum Beispiel erhöhten Leerstand auf, bietet sich eine Baumaßnahme besonders an.

ZIEL: 20 JAHRE RUHE

Ist der Vorstand mit einem Vorhaben einverstanden, nimmt ein Projektteam aus Wohnungsmanager, Bauleiter und kaufmännischem bzw. technischem Projektleiter die Aufgabe in Angriff. Sie begehen den Bestand und prüfen auch, was in den nächsten zehn Jahren noch in Angriff zu nehmen wäre. Bei einer Sanierung sind die Rohr- und Heizungsstränge, Elektroleitungen sowie Bäder obligatorisch. Aber auch die Dächer, Fenster, Kellerabdichtungen sowie die Fassaden kommen bei einem Projekt zumeist mit auf die Agenda. Denn wenn man alles in einem Rutsch macht, brauchen die Mieter nach dem Projekt im besten Fall zwanzig Jahre nicht mehr mit umfassenden Handwerkerbesuchen rechnen.



ALLE 30 JAHRE



DAS FENSTER

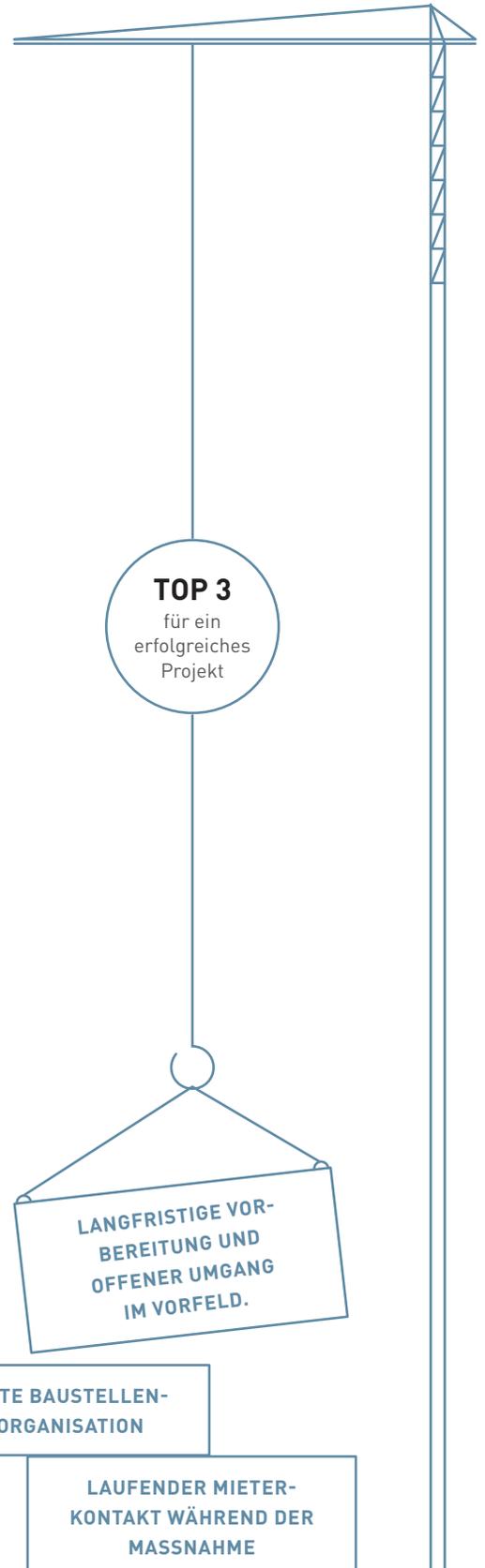
ALLE 30 JAHRE

NEUE MÖGLICHKEITEN, NEUE WÜNSCHE

Bei den Materialien hat sich in den vergangenen Jahren viel getan. Die Fenster sind dichter und pflegeleichter. Die Heizungen sind effizienter und benötigen weniger Platz. Und die Dämmungen sind inzwischen so gut, dass Schall und Wärme nur den Raum füllen, für den sie bestimmt sind. Die »Wiederaufbau« nutzt die neuen Möglichkeiten unter Abwägung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Auch die Nutzungsgewohnheiten der Mieter haben sich verändert: Beim Bad können sich die Mieter deshalb aussuchen, ob sie lieber eine Dusche oder eine Badewanne wünschen. Und ein Waschmaschinenplatz wird ebenfalls immer eingeplant.

GUTE VORBEREITUNG IST DER HALBE PROJEKTERFOLG

Damit im Projekt alles reibungslos läuft, werden die Gewerke ein dreiviertel Jahr vor dem Projekt ausgeschrieben. Das ist früh, hat aber für beide Seiten Vorteile: Die Firmen erhalten Planungssicherheit, und die »Wiederaufbau« kann sich trotz der Boomphase das gewünschte Zeitfenster sichern. Zu einer guten Vorbereitung gehört aber auch die Kommunikation mit den Mietern. Vier bis sechs Wochen vor dem Baustart werden sie im Rahmen einer Veranstaltung ausführlich darüber informiert, was auf sie zukommt. Zwei bis drei Wochen vor Baubeginn begehen Bauleiter und Wohnungsmanager noch einmal jede einzelne Wohnung. Dabei beantworten sie individuelle Fragen und besprechen, wo die Mieter unter Umständen besondere Unterstützung benötigen.



**WIR
BAUEN
UMSICHTIG:
WIE WIR
EINE
SANIERUNG
BEGLEITEN**



VOR DEM START

1

**-1 BIS 1,5
JAHRE**

Wo wollen/müssen wir den Bestand
mit welchem Budget sanieren, modernisieren?

2

**-3/4
JAHR**

Ausschreibungen und Verhandlung der Leistungen

3

**-1/2
JAHR**

Auswahl und Genehmigung durch Vorstand



-4 MONATE

Information der Mieter



-4 BIS 6 WOCHEN

Mieterinformationsveranstaltung vor Ort



-2 BIS 3 WOCHEN

Wohnungsbegehung, 1-zu-1-Dialog zu Mieterfragen,
Hilfestellungen



START

Umsetzung der Maßnahme 3 bis 4 Wochen

NACH FERTIGSTELLUNG GEMEINSAMES ABSCHLUSSEVENT MIT MIETERN

als Dankeschön, z. B. grillen und klönen

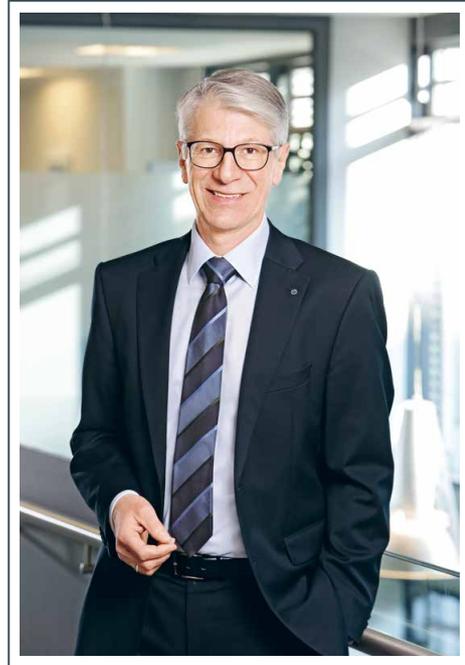


WIR BAUEN VORAUSSCHAUEND: DAMIT ES AUCH MORGEN NOCH PASST

Seit anderthalb Jahren nimmt der Vorstand der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ die Geschicke des Unternehmens zu dritt in die Hand. Das bedeutet einen Blickwinkel mehr, was das Vorstandsteam für die weitere Entwicklung noch schlagkräftiger macht. In drei Punkten ist das Team sich besonders einig: Im Fokus steht immer der Mieter. Jede neue Idee muss ihm nutzen. Und bei jedem Entwicklungsschritt geht es nicht um Quantität, sondern vor allem um Qualität.

Wie wird sich der Wohnungsbedarf in der Region entwickeln? Und wie positioniert sich hier die ›Wiederaufbau‹?

JOACHIM BLÄTZ Wir halten mit der ›Wiederaufbau‹ im Moment einen gut gemischten Bestand in zwei unterschiedlichen Märkten. Auf der einen Seite sind da die Wohnungsmärkte in Braunschweig, Wolfenbüttel oder auch Gifhorn. Sie werden auch in den nächsten Jahren weiter wachsen. Hier sehen wir auch für uns Wachstumschancen, die wir über den Neubau erschließen wollen. Allerdings wollen wir, auch wenn wir es anders könnten, nur **moderat wachsen**. In Braunschweig sollen in den nächsten Jahren 5.000 neue Wohnungen entstehen. Dies ist ein Volumen, das mit Sicherheit zu einer Beruhigung des Wohnungsmarkts führen wird.



Auch die aktuelle Entwicklung bei VW legt nahe, dass wir uns mit unseren Wachstumsambitionen eher konservativ aufstellen.

In den strukturschwächeren Regionen wollen wir unseren Bestand stabil halten und durch Investitionen in die Attraktivität der Wohnungen Wettbewerbsvorteile aufbauen. Zum Beispiel, indem wir die Wohnungen auf Familien ausrichten und an der Quartiersqualität mitarbeiten. Weitere Verkäufe wird es an diesen Standorten nicht geben. Wir stehen zu dem Portfolio, das wir jetzt haben, langfristig.

„WIR WOLLEN UNSERE KUNDEN GUT BEGLEITEN UND IHNEN WOHNUNGEN BIETEN, DIE ATTRAKTIV UND ZUKUNFTSFÄHIG SIND. DAZU GEHÖRT AUCH EIN UMFELD, IN DEM MAN GERNE ZUSAMMENLEBT.“

JOACHIM BLÄTZ

**Wie wird der Bestand in zehn Jahren aussehen?
Wie stark wird er gewachsen sein?**

JOACHIM BLÄTZ Durch Neubau und vielleicht auch den ein oder anderen Erwerb könnte der Bestand bis 2030 auf 10.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Das entspräche einem durchschnittlichen Jahreswachstum von 80 Wohneinheiten. Aber die Bestandsgröße ist für uns nicht wirklich relevant. Uns geht es – wie bisher – auch in Zukunft vor allem um zufriedene Kunden. Und das sind sie, wenn die Wohnung, in der sie leben, attraktiv und zukunftsfähig ist, und wenn sie sich von uns gut begleitet fühlen. Darüber hinaus zählt zum Wohlfühlen ein Umfeld, in dem sich das Zusammenleben lohnt. Auf diese Themen werden wir uns in den nächsten Jahren konzentrieren.

Bauen ist komplex. Was planen Sie, damit es in Zukunft noch besser funktioniert?

TORSTEN BÖTTCHER Bei den Bauprozessen unterscheiden wir zwischen Sanierung und Neubau. Im Bereich Sanierung arbeiten wir bereits nahezu reibungslos. Das heißt aber nicht, dass wir hier nicht noch besser werden können. Besonders im Blick haben wir hier das Thema Mieterbegleitung. Wenn wir die Wohnungen unserer Mieter in Beschlag nehmen, ist das ein starker Eingriff in ihren Alltag. Deshalb wollen wir uns noch mehr darum kümmern, den Komfort, auf den die Mieter vorübergehend verzichten müssen, soweit wie möglich zu kompensieren. Besonders sensibel sind die Sanitäranlagen. Diese wollen wir zukünftig noch häufiger reinigen. Auch auf die Sauberkeit der Baustelle nach Arbeitsschluss werden wir noch stärker achten – und auf eine verbesserte Kommunikation.

Wenn der Mieter informiert ist, können wir besser mit seiner Kooperation rechnen.

Im Bereich Neubau schauen wir darauf, dass wir den Hintergrund unserer Baulösungen besser erklären. Wer ein neues Haus baut, muss heute viele DIN-Normen erfüllen. Im Ergebnis ist das aus Kundensicht nicht immer schön. Ein Beispiel sind die Belüftungen der Wohnungen. Sie werden von manchen Mietern als Komfortverlust empfunden, weil es zu Luftzug kommen kann. Natürlich gibt es auch Lösungen, die dieses Phänomen minimieren – etwa über den Einbau von kontrollierten Wohnraumlüftungen. Aber das hebt die Kosten, damit die Miete und die Steuerung ist sehr komplex. Wenn wir bauen, wählen wir immer die Lösung, bei denen das Kosten-Nutzen-Verhältnis in einem optimalen Verhältnis steht. Das wollen am Ende auch unsere Mieter.

„WENN WIR BAUEN, WÄHLEN WIR IMMER DIE LÖSUNG, BEI DENEN DAS KOSTEN-NUTZEN-VERHÄLTNIS OPTIMAL IST. DAS WOLLEN AM ENDE AUCH UNSERE MIETER.“

TORSTEN BÖTTCHER



Das Berücksichtigen von energetischen Standards ist beim Bauen heute obligatorisch. Worauf achten Sie noch?

TORSTEN BÖTTCHER Sehr wichtig ist auch das Thema Sicherheit. In der Wohnung, aber auch im Wohnumfeld. Seit 2014 beschäftigen wir uns unter anderem als Mitglied der Forschungsgruppe Transit intensiv mit Konzepten, über die wir unsere Wohnungen und Quartiere sicherer machen können. Dabei haben wir über Befragungen auch unsere Mieter einbezogen. Mit guten Ergebnissen: So konnten wir Braunschweiger Weststadt inzwischen zahlreiche Angsträume durch bessere Ausleuchtung und räumliche Umgestaltung abbauen. Im Quartier Heidberg machen wir gerade mit einem neuen Projekt weiter. Und auch an den Häusern erhöhen wir über Fenstersicherungen und Klingelvideoanlagen

den Sicherheitsstandard schrittweise weiter. Ein sehr wichtiger „analoger Sicherheitsgarant“ bleibt für uns weiterhin der Hausmeister, der sich kümmert.

Mieter werden zu Kunden. In welchen Wohnungen wollen sie morgen leben?

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL So wie es nicht DEN Mieter gibt, gibt es auch nicht DIE Wohnung. Ich denke, dass sich die Grundbedürfnisse nach Wohnen auch in den nächsten Jahren nicht fundamental verändern werden. Sicherheit, bezahlbarer Wohnraum und kontinuierliche Instandhaltung sind die wichtigsten Eckpfeiler und werden dies auch künftig bleiben. Das bedeutet zunächst, dass wir als Wohnungsunternehmen noch intensiver mit unseren Mietern, unseren Kunden, darüber sprechen, ob die derzeitige Wohnung noch dem individuellen Bedarf und der aktuellen Lebenssituation entspricht. So wären beispielsweise die Lage der Wohnung, die Größe oder auch die Zugänglichkeit Punkte, die sich über einen Wohnungswechsel der neuen Lebenssituation anpassen können.

Zudem wachsen mit neuen Technologien und neuen Möglichkeiten auch die Bedürfnisse. Ein Beispiel: Immer mehr Menschen bestellen Waren im Internet. Die Pakete müssen angenommen werden. Eine Paketbox nimmt aber nicht jedem Spediteur die Pakete ab. Ein Mieter, der sich zur Annahme bereit erklärt, schon. Dass dies die Hausgemeinschaft positiv beeinflusst, liegt auf der Hand. Ich will damit sagen: Auch morgen werden die einfachen Lösungen vielfach die besseren bleiben.

Zukunft baut man mit Menschen. Wie sichert sich die ›Wiederaufbau‹ hier ihre „Ressourcen“?

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL Wir verfügen heute insgesamt über eine gesunde Personalstruktur. Die Mitarbeiter arbeiten gerne bei uns; viele schon lange. Damit das so bleibt, beginnen wir bei der Ausbildung. Unsere Ausschreibungen treffen auf eine hohe Nachfrage, so dass wir über Bedarf ausbilden können. Suchen wir jedoch neue Mitarbeiter mit Berufserfahrung und Fachwissen, ist die Situation am Arbeitsmarkt schon etwas anders.

„SICHERHEIT, BEZAHLBARER WOHNRAUM UND KONTINUIERLICHE INSTANDHALTUNG SIND UND BLEIBEN DIE WICHTIGSTEN ECKPFEILER FÜR UNSERE MIETER“

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL



In diesem Falle suchen wir gezielt über Portale wie z.B. Monster und/oder Stepstone oder nutzen unsere persönlichen Netzwerke. Dabei zahlt sich aus, dass wir im Markt ein sehr gutes Image genießen – welches auch unsere Mitarbeiter transportieren. Im Moment arbeiten wir gerade im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie daran, unseren Mitarbeitern eine bequeme Einsichtnahme in die Personalakte zu ermöglichen und Urlaubsmeldungen zu vereinfachen. Unseren Nachwuchsführungskräften bieten wir verschiedene Fortbildungsmöglichkeiten, die ihnen helfen, gezielt und individuell an ihren Führungsqualitäten weiter zu arbeiten. Ein wichtiger Lerneffekt sollte sein: Wir sind ein Team und bewältigen unsere Herausforderungen gemeinsam.

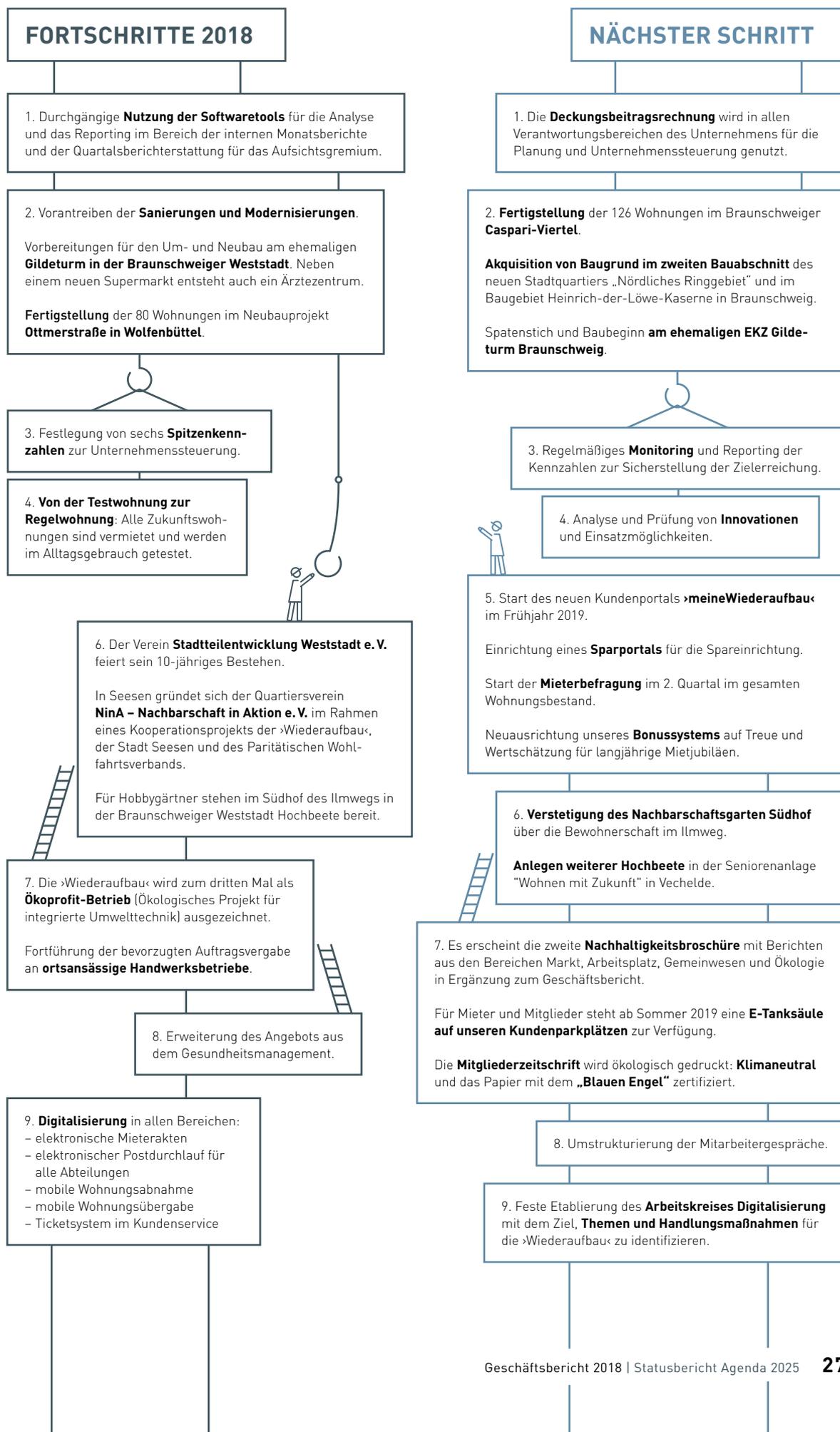
STATUSBERICHT

AGENDA 2025

Im vergangenen Jahr konnten wir in der Umsetzung unserer Agenda 2025 große Fortschritte verzeichnen. Im Fokus bleiben digitale Lösungen und lebenswerte Quartiere.

UNSERE ZIELE

- 1 Mehr Transparenz im Reporting
- 2 Werterhalt des Bestands /Zukunftsinvestitionen
- 3 Absicherung der wirtschaftlichen Stabilität
(Etablieren langfristiger Liquiditätsplanung)
- 4 Nachfrageorientierter Ausbau des Wohnungs-
und Dienstleistungsangebots
- 5 Verbesserung des Kundenkontakts
- 6 Aktive Quartiersgestaltung
- 7 Übernehmen von ökologischer und
gesellschaftlicher Verantwortung
- 8 Erhöhung der Arbeitgeberattraktivität
- 9 Nutzen der Möglichkeiten der Digitalisierung





ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGE BERICHT

30 Grundlagen des Unternehmens

37 Wirtschaftsbericht

43 Chancen und Risiken

46 Prognosebericht



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.127 Wohnungen bzw. 557.421,44 m² Wohnfläche im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt das größte genossenschaftlich organisierte 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 genossen-

schaftlichen 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. Der Mitgliederbestand entwickelte sich wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Bestand 31.12. VJ	17.736	92.971
Zugänge:	1.261	6.961
Abgänge:	1.092	5.806
durch Kündigung	773	3.816
durch Todesfall	212	1.305
durch Ausschluss	17	92
durch Korrektur früherer Jahre	71	264
durch Übertragung	19	104
durch Teilkündigungen	0	225
Nettoabgang/-zugang	169	1.155
BESTAND 31.12.GJ	17.905	94.126

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.

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG hat Herrn Heinz-Joachim Westphal mit Beschluss vom 09.07.2018 zum Vorstand bestellt.

COMPLIANCE

Schon 2010 haben wir in der Genossenschaft eine institutsindividuelle Compliance-Regelung implementiert. Sie orientiert sich an den Vorgaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 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. 7 Satz 1 KWG beauftragt. Sie ist dafür verantwortlich über eine aufmerksame Begleitung der Geschäftsprozesse wirtschaftlichen Schaden oder mögliche Reputationschäden 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.

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

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Niedersächsischen Baugesellschaft mit beschränkter Haftung. Das Unternehmen ist im Wesentlichen als Facilitymanagement-Dienstleistungsanbieter rund um die Immobilie aufgestellt. Die ehemalige Fremdverwaltung für Dritte der ›Wiederaufbau‹

Immobilien GmbH wurde auf die Niedersächsische Baugesellschaft mit beschränkter Haftung übertragen.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH war die alleinige Gesellschafterin der inw Immobilienverwaltung nowo ›Wiederaufbau‹ GmbH, die im Berichtsjahr auf die Muttergesellschaft verschmolzen wurde.

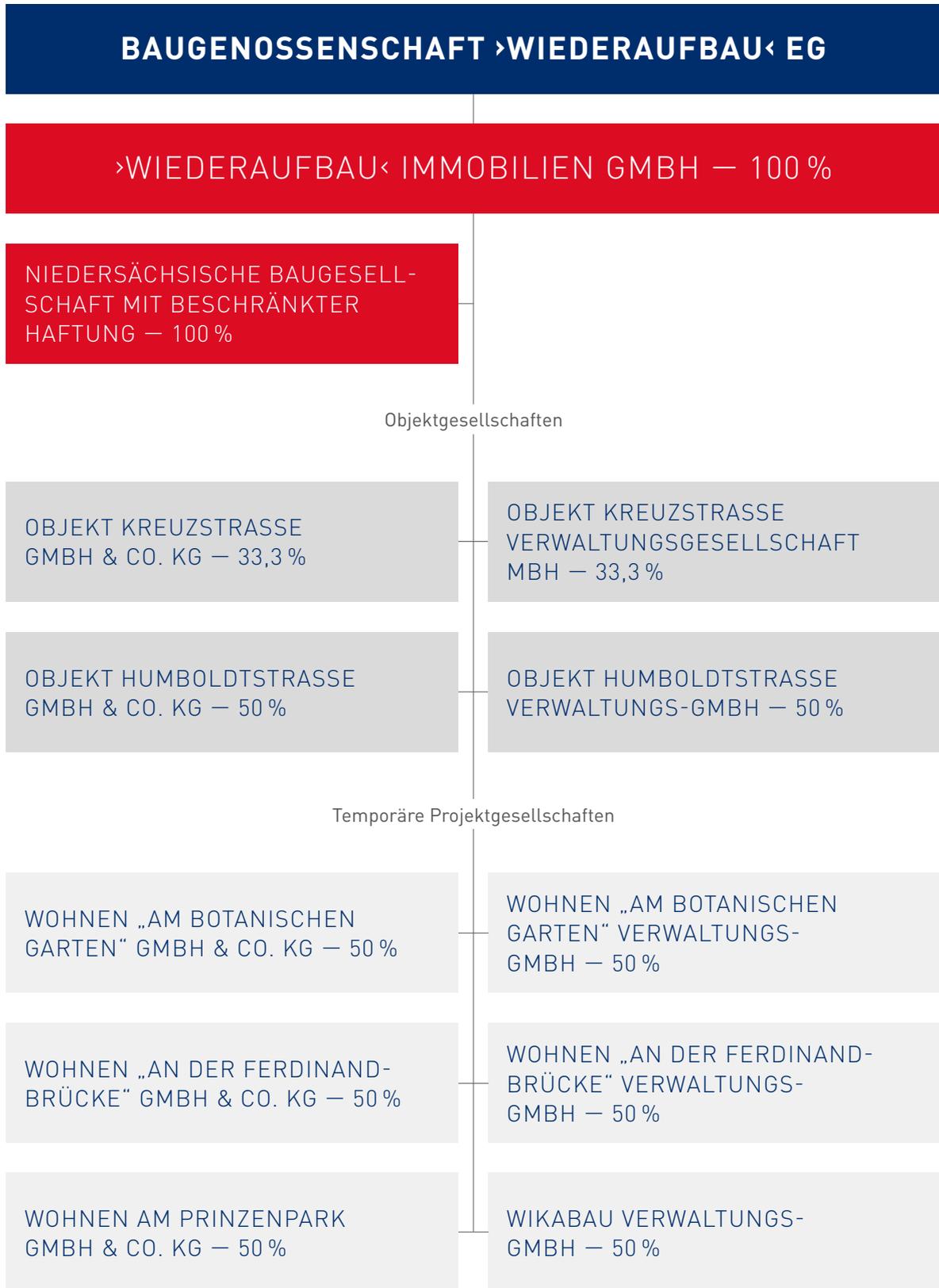
Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hält außerdem 50%-Beteiligungen an folgenden Objektgesellschaften: Wohnen „Am Botanischen Garten“ GmbH & Co. KG, Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG, Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG und Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG sowie deren Komplementärverwaltungsgesellschaften. 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. Die Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG bewirtschaftet aktuell das von ihr errichtete Studentenwohnheim.

3W-STRATEGIE: ›WERTE‹, ›WOHNEN‹, ›WIEDERAUFBAU‹

Der demografische Wandel und die Digitalisierung der Gesellschaft stellen die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG vor neue Herausforderungen und Aufgaben. Grundlage unseres Plans, den wir bis 2025 realisieren wollen, ist die Vision, die wir mit der 3W-Strategie erreichen wollen: „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“.

Wir stellen uns neuen Herausforderungen. Und wir wissen: Wir können auf neue Aufgaben offen zugehen, denn unsere genossenschaftliche Aufstellung gibt uns auch Instrumente an die Hand, mit denen wir sie bestens lösen können.

In den verbleibenden sieben Jahren werden wir die ›Wiederaufbau‹ ein ganzes Stück weiter modernisiert haben: Wir werden noch kundenorientierter arbeiten,



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.

Wir haben uns klare Ziele gesetzt, die wir bis 2025 erreichen wollen – durch die wir uns vom Wettbewerb abgrenzen und langanhaltende Wettbewerbsvorteile erzielen. Dazu haben wir neun Strategiefelder definiert, Ziele festgelegt und Messgrößen hinterlegt. Die neun Bausteine unserer 3W-Strategie sind:

1. Wir schaffen Transparenz in allen Bereichen und auf allen Ebenen.
2. Wir sorgen für die Werterhaltung des Wohnungsbestandes und sichern die Wertsteigerung mit Schaffung einer hohen Investitionssicherheit.
3. Wir sichern unsere wirtschaftliche Stabilität langfristig ab.
4. Wir richten unser Wohnungs- und Dienstleistungsangebot weiter an der Nachfrage unserer Mitglieder aus.
5. Wir pflegen den Kundenkontakt und verbessern die Kundenbindung.
6. Wir gestalten lebenswerte Quartiere.
7. Wir übernehmen ökologische und gesellschaftliche Verantwortung.
8. Wir sichern unsere Attraktivität als Arbeitgeber und bauen diese aus.
9. Wir nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung.

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.

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 nur moderate Steigerungsraten an. Im Berichtsjahr haben wir auf allgemeine Mieterhöhungen weitestgehend verzichtet.

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

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

Die Verkaufserlöse werden anschließend in die zukunftsorientierte Modernisierung unserer verbleibenden Bestände sowie in moderne Neubauten in Braunschweig und Wolfenbüttel reinvestiert oder es werden Darlehen bei Banken zurückgeführt. Die Quartiere an Kernstandorten wie beispielsweise in Seesen und Goslar sollen durch attraktive und nachhaltige Wohn- und Quartiersentwicklungskonzepte gehalten und weiter entwickelt werden.

Vereinzelt kann es aber auch an unseren Kernstandorten zum **Verkauf** bzw. Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen. Im Rahmen eines Portfolioverkaufs wurden 10 Wohnungen in Blankenburg, der komplette Standort Hildesheim mit

252 Wohnungen und 92 Wohnungen in Seesen an den BWV Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG verkauft. Somit bleiben für unsere ehemaligen Mieter die Vorteile eines genossenschaftlichen Vermieters vollständig erhalten. Daneben werden 2019 in Wolfenbüttel, in der Jägermeister- und Heinrichstraße, 52 Wohnungen verkauft, die nicht unseren Ansprüchen an ein lebenswertes und modernes Wohnumfeld entsprechen. Mit den zuletzt genannten Maßnahmen ist die Umsetzung der o. g. Portfoliostrategie abgeschlossen. Alle Wohnungsbestände, die wir heute im Portfolio haben, gehören zum Kernbestand.

Gleichzeitig wurden in unmittelbarer Nähe in der Ottemerstraße 80 **Neubauwohnungen** errichtet, so dass die betroffenen Mieter in ihrem angestammten Wohnquartier verbleiben können, sofern sie dies wünschen. Die Fertigstellung ist zum Jahresende 2018 erfolgt. Die ersten Mieter konnten ihre neuen Wohnungen zum 1.1.2019 beziehen. Für das Frühjahr 2019 ist die

Übergabe von 126 Wohnungen an die neuen Mieter in Braunschweig im neu entstehenden Caspariviertel geplant. Hiervon unterliegen 23 Wohnungen einer Miet- und Belegungsbindung. Die Vermietung erfolgt zu besonders günstigen Konditionen an Personen mit Wohnberechtigungsschein.

Im Rahmen des Projekts „soziale Stadt“ im Donauviertel in der Braunschweiger Weststadt werden aktuell Überlegungen angestellt, wie wir 156 Wohnungen im Quartier „An den Gärtnerhöfen“ in einen langfristig marktgängigen Zustand bringen können. Die Wohnungen bedürfen einer umfangreichen Sanierung. Unsere alternativen Überlegungen reichen hier von der klassischen Wohnungsmodernisierung bis zu einem (Teil-) Abriss und anschließenden Neubau. Neben den notwendigen ökonomischen Fakten stehen für uns dabei die derzeitigen Bewohner und ihre Interessen im Mittelpunkt unserer Planungen.

PORTFOLIO

Wesentliche Portfoliodaten

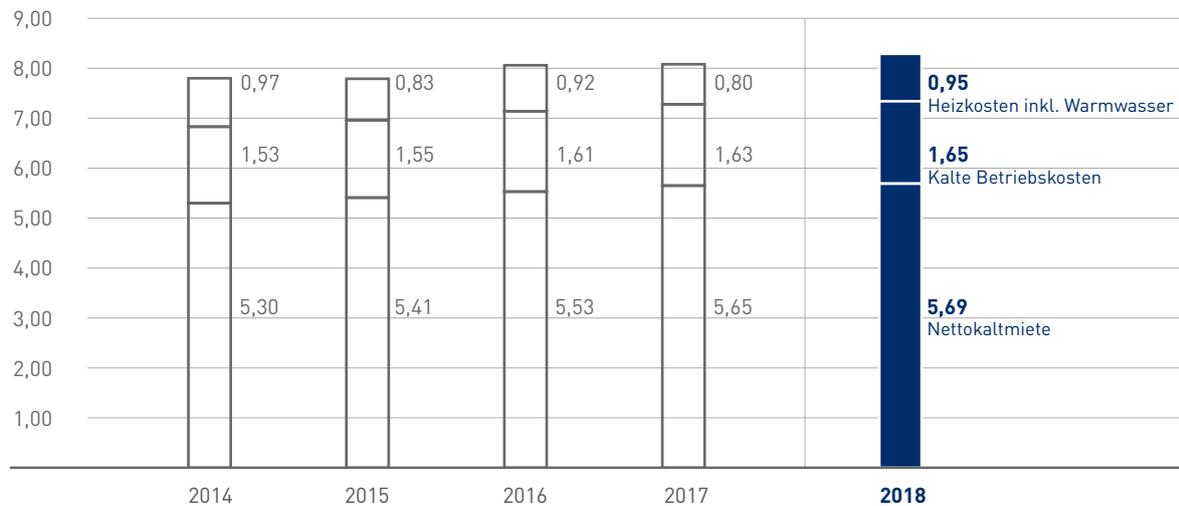
	2018	2017	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.127	9.398	-271
Anzahl Parkplätze	4.975	5.153	-178
Wohnfläche in m ²	557.421	575.732	-18.311
Monatliche Sollmiete in € pro m ²	5,69	5,65	0,04
Leerstandsquote in %	2,6	1,6	1,0
Fluktuation in %	10,0	10,1	-0,1

Die **Zahl der Wohnungen** ging im Berichtsjahr um 271 Wohneinheiten (WE) zurück. Dies ist im Wesentlichen durch den Verkauf eines Wohnungsportfolios mit 354 WE in Blankenburg, Hildesheim und Seesen sowie die Fertigstellung von 80 WE in Wolfenbüttel bedingt. Drei Umnutzungen in Bad Harzburg, Braunschweig und Schöppenstedt wirkten bestandserhöhend.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2018 über 2.218 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.190), 117 Carports (Vorjahr: 117) und 2.640 Garagen (Vorjahr: 2.846); mithin stehen unseren Kunden 4.975 Parkplätze (Vorjahr: 5.153) zu Verfügung.

Die **Miete** pro m² Wohnfläche beträgt per 31.12.2018 € 5,69 nach € 5,65 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

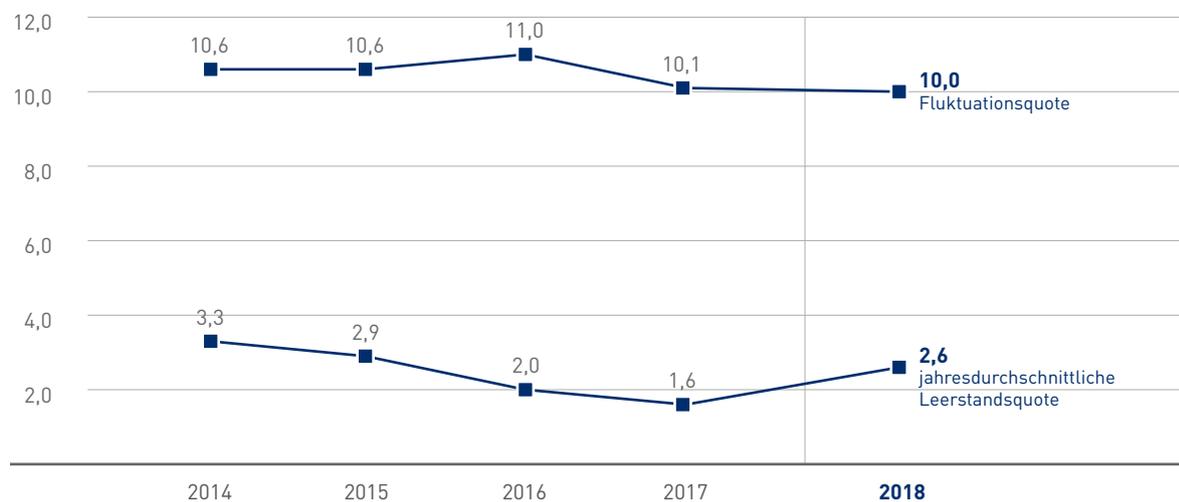
Miete pro m² Wohnfläche



Die jahresdurchschnittliche **Leerstandsquote** stieg im Vergleich zum Vorjahr von 1,6% auf 2,6%. Ursächlich waren hier Planstellenvakanzen und eine gescheiterte Vermarktungskoooperation. Die Leerstände konzentrieren sich weiterhin schwerpunktmäßig im Harzgebiet.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung positiv darstellt, zeichnet sich in der Harzregion wegen einer allgemeinen Nachfrageschwäche eine negative Tendenz ab.

Fluktuation Fünf-Jahres-Entwicklung



Die **Fluktuation** im Gesamtbestand sank leicht von 10,1% im Vorjahr auf 10,0% im Berichtsjahr. Während in Braunschweig der Wert leicht anstieg, fiel der Wert für das Umland stärker ab.

MITARBEITER

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 108 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Berücksichtigung der drei Vorstandsmitglieder) beschäftigt. Damit ist die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr leicht um eine Person gestiegen (Vorjahr: 107). Der Frauenanteil in der Belegschaft lag im Jahr 2018 mit 61 % zwei

Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau. Auch bei der Altersstruktur gab es keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Unter unseren Mitarbeitern sind nur wenige befristete Beschäftigte und keine Zeitarbeitskräfte. Es befanden sich acht Personen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

Personalübersicht (Mitarbeiter zum 31.12.)

	2018	2017	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	108	107	1
davon Männer in %	39	41	-2
davon Frauen in %	61	59	2
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	96	95	1
Fluktuationsquote in %	4,67	13,08	-8,41
Altersdurchschnitt in Jahren	41	41	0

Die Gesamt-Fluktuationsquote betrug 4,67 % und sank damit im Vergleich zum Vorjahr um 8,41 Prozentpunkte. Sie schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ kann für 2018 erneut eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung verbuchen. Unser Unternehmen hat seine operativen und wirtschaftlichen Ziele für das Geschäftsjahr

überwiegend erreicht, zum Teil auch übertroffen. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Kennzahlen zur Geschäftsentwicklung¹

in € Mio.	2018			2017
	Plan	Ist	Abweichung	Ist
Sollmieten	41,3	41,2	-0,1	40,7
Erlösschmälerungen	1,0	1,1	0,1	0,9
Umsatzerlöse aus Mieten	40,3	40,1	-0,2	39,8
Sonstige betriebliche Erträge	0,6	11,1	10,5	1,5
Instandhaltungsaufwand	12,5	14,1	1,6	12,3
Zinsaufwand	6,8	6,7	-0,1	6,8
Jahresergebnis	3,6	11,3	7,7	3,8

¹ Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Sollmieten konnten fast wie geplant angemessen weiterentwickelt werden und haben die Zielwerte leicht unterschritten. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Aufgrund der positiven Ertragslage, im Wesentlichen resultierend aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen durch den Verkauf des Portfolios Hildesheim, Seesen und Blankenburg, konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm stärker als geplant umgesetzt werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Unternehmens- und Objektfinanzierung, führten zu einem Jahresüberschuss von € 11,3 Mio. und somit einer Steigerung von € 7,7 Mio. gegenüber dem Plan.

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 durchschnittlich € 25,30 (Vorjahr: € 21,39). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 32,58 pro m² Wohnfläche (Vorjahr: € 28,10). Der Vorjahresvergleichswert für Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 20,01 pro m² Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 2,0 Mio. (Vorjahr: € 1,8 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2018 € 4,9 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Die Investitionen dienen

der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 19,0 Mio. (Vorjahr: € 14,6 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** im vergangenen Jahr Mittel in Höhe von € 24,0 Mio. (Vorjahr: € 5,8 Mio.) investiert.

ERTRAGSLAGE

Eckdaten Ertragslage

in T€	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	57.052,9	56.919,0	133,9
davon Miete	40.046,0	39.861,5	187,4
Bestandsveränderung	655,5	-351,9	1.007,4
Zinserträge	0,7	1,8	-1,1
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	12.269,0	2.545,6	9.723,4
	69.978,1	59.114,5	10.863,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	31.054,3	28.129,0	2.925,3
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	14.103,9	12.317,4	1.786,5
davon Betriebskosten	15.762,4	14.646,0	1.180,1
Abschreibungen	7.699,5	7.691,1	8,4
davon außerplanmäßig	139,0	238,0	-99,0
Personalaufwand	7.450,4	7.324,2	126,2
Zinsaufwand	6.685,1	6.825,0	-139,9
Sonstige Aufwendungen	3.690,1	3.422,8	267,3
Steuern	2.111,1	1.940,4	170,7
davon sonstige Steuern	1.959,1	1.941,4	17,7
	58.690,5	55.322,5	3.368,0
JAHRESÜBERSCHUSS	11.287,6	3.782,0	7.505,6
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	11.426,6	4.020,0	7.406,6

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtszeitraum aufgrund der moderaten Anhebung der Bestandsmieten.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2018 und 2017. Die sonstigen Erträge resultieren neben der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsleistungen für Gebäudeschäden, Aktivierungen von Eigenleistungen und Beteiligungserträgen vor allem aus dem Veräußerungserlös des verbliebenen Bestandes in Hildesheim sowie der Teilbestände in Seesen und Blankenburg. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten für Neubauten entsprechend angestiegen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung betragen T€ 14.103,9 und konnten noch einmal gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die Erhöhung der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus der allgemeinen Kostensteigerung sowie aus Kostenerhöhungen für Fernwärme und Gebäudeversicherungen.

Die Abschreibungen beinhalten eine außerplanmäßige Wertminderung aufgrund der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen für ein Objekt in Bad Harzburg.

Die Erhöhung des Personalaufwandes resultiert aus den tariflich bedingten Gehaltserhöhungen 2017 und 2018. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen und niedrigere Zinsen für Spareinlagen bei Berücksichtigung der gestiegenen Zinsen für die Pensionsrückstellungen. Die sonstigen Aufwendungen schließen T€ 267,3 über dem Niveau des Vorjahres ab und beinhalten die Maklercourtage für den Verkauf des Wohnungsportfolios Hildesheim.

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau eG war auch im Berichtsjahr 2018 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung und die Zah-

lungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden, die sich im Wesentlichen aus Beleihungsreserven sowie vorhandenen, aber nicht in Anspruch genommenen Kontokorrent-Kreditlinien ergeben.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang ersichtlich.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen zwischen 10 und 20 Jahren.

Es wurden im Berichtsjahr keine Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen abgeschlossen. Derzeit bestehen keine Forwardvereinbarungen für zukünftige Darlehensausläufe. Weiterhin wurden zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos bereits in 2011 konservative derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps und die Grundgeschäfte haben vergleichbare, gegenläufige Risiken (Mikro-Hedge). Der jeweilige Vertragsbeginn der Swap- bzw. Darlehensverträge lag zwischen 2014 und 2018. 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 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 2018 Restkapitalsalden von € 18,5 Mio. an, von denen bereits

€ 6,7 Mio. in Vorjahren durch Forwards und € 7,5 Mio. durch Swap-Vereinbarungen prolongiert wurden. Ein Darlehen über € 0,9 Mio. wurde im Rahmen des Portfolioverkaufs vom Käufer übernommen. Die verbliebenen € 3,4 Mio. wurden zurückgeführt. Im Jahr 2018 wurde kein Bausparvertrag abgeschlossen. Es bestehen Bauspardarlehensansprüche aus früheren Verträgen.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 39,9 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 2,4 Mio. erhöht.

Der gesamte Zinsaufwand, inklusive der um € 0,2 Mio. gestiegenen Aufzinsung für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen, ist mit € 6,7 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 0,1 Mio. durch den Zinsdegressionsf-

fekt und günstigere Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,7 Mio. bzw. 4,4 % (im Jahr 2017 € 7,6 Mio. bzw. 4,7 %). 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 1,82 und 3,93, d. h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

Verkürzte Kapitalflussrechnung (DRS 21)

in T€	2018	2017
Cashflow nach DVFA/SG	9.620,2	11.614,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.429,8	18.252,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.663,5	-8.340,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.500,2	-7.889,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	21.266,5	2.022,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.149,6	1.126,7
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	24.416,1	3.149,6

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.994,3 durch die erhöhten Erhaltungsaufwendungen in den Gebäudebestand verringert.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm im Geschäftsjahr um T€ 1.176,9 zu, da die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Vermietung durch Betriebskostenabrechnungen und aus Lieferung und Leistung zugenommen haben. Zudem sind die sonstigen Aktiva sowie die kurzfristigen Rückstellungen gestiegen (Vorjahr: Abnahme).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch erhöhte Abflüsse für unsere Neubauvorhaben und Zuflüsse aus dem Verkauf des Wohnungsportfolios Hildesheim bestimmt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist durch die Valutierung von Darlehen für unsere Neubauvorhaben, Umfinanzierungen und einem erhöhten Spareinlagenvolumen gestiegen. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 21.266,5 erhöht.

VERMÖGENSLAGE

Eckdaten Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	335.414,4	88,9	325.317,7	94,2
Umlaufvermögen	42.060,2	11,1	20.004,5	5,8
Rechnungsabgrenzungsposten	56,6	0,0	43,5	0,0
Gesamtvermögen	377.531,2	100,0	345.365,7	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	325,6		331,1	
Fremdmittel	253.998,8		232.715,9	
Reinvermögen	123.206,8		112.318,7	
Reinvermögen Vorjahr	112.318,7		109.140,1	
VERMÖGENSZUWACHS	10.888,1	8,8	3.178,6	3,0

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 32.165,5 angestiegen. Der Zuwachs beruht im Wesentlichen auf dem temporären Anstieg des Anlagevermögens durch die Aktivierung der Neubauten bei Abgang der Verkaufsobjekte. Die liquiden Mittel

beinhalten den Kaufpreiszugang zum Jahresende. Das Reinvermögen ist im Geschäftsjahr in Höhe des Jahresüberschusses zuzüglich zusätzlicher Geschäftsguthaben und abzüglich der Dividendenzahlungen für das Vorjahr angewachsen.

Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	123.206,8	32,6	112.318,7	32,5
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	325,6	0,1	331,1	0,1
Rückstellungen	15.223,3	4,0	11.460,6	3,3
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	172.748,5	45,8	161.330,6	46,7
Spareinlagen	39.921,9	10,6	37.505,8	10,9
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	26.104,5	6,9	22.418,9	6,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	0,0	0,0
BILANZSUMME	377.531,2	100,0	345.365,7	100,0

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 10.888,1.

Der Anstieg der Rückstellungen ergibt sich zum einen aus der jährlichen Anpassung der Pensionsverpflichtungen, der Berücksichtigung der aktuellen Richttafeln TR 2018 G von Klaus Heubeck sowie aus den erhöhten Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen und Instandhaltungen zum Bilanzstichtag.

Der Zugang der Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln resultiert im Wesentlichen aus langfristig geplanten Investitionsfinanzierungen saldiert mit planmäßigen Tilgungen. Die Spareinlagen konnten trotz des an die allgemeine Marktsituation angepassten Zinssatzes auf stabiler Basis leicht erhöht 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 mit geeigneten 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 Leerstandssituation an allen Standorten deutlich verbessert hat.

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

Die Risikobewertung wurde in einem mehrstufigen Bottom-up-Bewertungsprozess ausgehend von der Risikobereichsbewertung der einzelnen Prozessadministratoren bzw. „Risikoeigner“ vom Risikocontroller zu den resultierenden einzelnen Risikokategorien bzw. -unterkategorien aggregiert. Grundlage ist dabei unsere unternehmensindividuelle Risikomatrix. Diese Adaption der Vorlage des vdw Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen

und Bremen e. V. ermittelt anhand einer Kombination von Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit einen Risikopunktwert für den Risikobereich. Dabei stellen 1–4 Punkte ein geringes Risiko (grüner Bereich), 5–8 Punkte ein mittleres Risiko (gelber Bereich) und 9–15 Punkte ein hohes Risiko (roter Bereich) dar.

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung – aus Vorsichtsgesichts-

punkten – das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der -unterkategorie bestimmt (Maximalprinzip). Als Hauptrisikofeld wurde das Marktpreisrisiko in der Hausbewirtschaftung beim Leerstand identifiziert und mit 9 Punkten bewertet. Zur Verringerung dieses Risikos wurden Stellennachbesetzungen vorgenommen, Vermietungskonzepte für unsere Schwerpunktstandorte entwickelt sowie weitere Entlastungsmaßnahmen für das Bestandsmanagement umgesetzt.

Risiko-Selbsteinschätzung

Prozess:	
Risikobereich:	
Einzelrisiken:	

Schadenspotenzial	5	bestandsgefährdend	5	10	15
	4	wesentlich	4	8	12
	3	spürbar	3	6	9
	2	gering	2	4	6
	1	unbedeutend	1	2	3
				gering	mittel
			1	2	3

Eintrittswahrscheinlichkeit

Wesentliche Beurteilungsfaktoren

Datum, Unterschrift Abteilungsleiter:

Wie im Vorjahr wurden Bewertungen für die Risikobereiche Projektentwicklung sowie Bau-/Erschließungsphase im Bereich Neubau/Erschließung mit 8 Punkten abgegeben. Bedingt durch die hohen Ausgaben je Projekt wurde ein wesentliches Schadenspotenzial festgestellt, dass trotz umfangreicher Vorbereitungen und strukturierter Prozesse eine mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit hat.

Neu hinzugekommen sind in diesem Jahr die Bewertungen für Datenschutz und Informationssicherheit, die nach dem Maximalprinzip ebenfalls in den Risikobereichen Verstoß gegen Datenschutzvorschriften und Datenschutzvorfälle 8 Punkte erreichen. Risikotreiber sind hier insbesondere die hohen möglichen Strafen und Unsicherheit zur zukünftigen Rechtsauslegung bzw. Maßnahmen der Datenschutzbehörden i. S. d. EU-DSGVO.

Für die empirische Standardabweichung der Risiko- (unter)kategorien zeigt sich eine erhöhte Streuung der Einzelbewertungen von $\geq 1,5$ um den jeweiligen Mittelwert bei den Marktpreisrisiken der Hausbewirtschaftung und den Bauprojekten sowie bei Datenschutz und Informationssicherheit.

Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir mit Ausnahme der Baukosten 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 in 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 Sparzinsen, 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 Bankenrating.

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 werden während der Dienstzeit verschiedene Gesundheitskurse für die Mitarbeiter angeboten. Im Mittelpunkt steht vor allem die Erhaltung der 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, neue Software zur Verbesserung der Cybersecurity und eine Cyber-Schutzversicherung getätigt. Durch die ERP-Umstellung im Jahr 2017 wurde unsere wohnungswirtschaftliche Software auf eine zukunftssichere Basis gestellt.

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.

Die Restgrundstücke der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH aus der Baulanderschließung sind mit Ausnahme der Grundstücke in Seesen, Sonnenberg verkauft worden. Der Verkauf dieser Grundstücke ist in diesem Jahr geplant.

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.

Planung

in € Mio.	2019	2020
Investitionen (i. W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	37,1	36,5
Instandhaltungsaufwand	13,7	13,9
Jahresüberschuss	2,5	2,4
Jahresüberschuss ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH	0,0	0,0

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets (inkl. Versicherungsschäden) für 2019 und 2020 liegen bei € 13,7 Mio. bzw. € 13,9 Mio.

Als Jahresüberschuss werden wir voraussichtlich in 2019 einen Betrag von € 2,5 Mio. (beinhaltet Sondereffekte aus einem Immobilienverkauf sowie signifikante Aufwendungen für Rückbau und Modernisierungen) bzw. von € 2,4 Mio. in 2020 ausweisen.

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

Ein wichtiges Thema im Berichtsjahr war die Intensivierung des Neubaugeschäfts. Aktuell befinden sich noch 126 Neubauwohnungen in Braunschweig im Bau, da das Bauvorhaben Wolfenbüttel, Ottmerstraße planmäßig zum Jahresende fertiggestellt wurde. Die Baufertigstellung für das Bauvorhaben Braunschweig, Casparviertel wird im Frühjahr 2019 planmäßig erfolgen.

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 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für 2019 und 2020 aufgrund einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme in Calbe jeweils ein ausgeglichenes Ergebnis prognostiziert.

Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn aus. Ab 2019 prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung und entsprechende Gewinne.

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

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 2019

Der Vorstand



BLÄTZ



BÖTTCHER



WESTPHAL





JAHRE**S**- ABSCHLUSS 2018

50 Bilanz

52 Gewinn- und Verlustrechnung

53 Anhang

BILANZ

zum 31.12.2018

Aktiva

in €

2018

2017

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

63.379,43

42.547,93

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

306.014.470,00

305.866.834,67

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

8.171.307,43

8.456.954,16

Grundstücke ohne Bauten

736.836,28

736.836,28

Bauten auf fremden Grundstücken

0,51

0,51

Technische Anlagen

165.560,00

192.368,00

Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattungen

508.986,16

387.577,54

Anlagen im Bau

18.798.874,43

8.955.841,95

Bauvorbereitungskosten

406.682,62

130.910,54

Geleistete Anzahlungen

32.118,16

31.654,18

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

515.507,95

515.507,95

Andere Finanzanlagen

700,00

700,00

Anlagevermögen insgesamt

335.414.422,97

325.317.733,71

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

16.319.554,10

15.664.017,72

Andere Vorräte

17.837,15

17.740,88

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

297.234,54

320.794,35

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

134.063,57

139.286,31

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

19.752,21

191.052,96

davon aus Lieferungen und Leistungen

(19.752,21)

(191.052,86)

Sonstige Vermögensgegenstände

855.557,22

522.011,21

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

24.416.175,93

3.149.564,74

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

56.603,52

43.486,67

BILANZSUMME

377.531.201,21

345.365.688,55

Passiva

in €

2018

2017

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	769.007,93	760.363,62
der verbleibenden Mitglieder	13.998.742,82	13.847.930,58
aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.536,43	41.900,98
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(118.644,40)	(103.848,69)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage	13.983.932,25	12.855.132,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.128.800,00)	(380.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
Andere Ergebnisrücklagen	75.122.722,50	65.481.255,20
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(441.467,30)	(419.029,69)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(9.200.000,00)	(2.410.000,00)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	11.287.615,92	3.782.051,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	10.328.800,00	2.790.000,00
Eigenkapital insgesamt	123.206.797,63	112.318.673,69

SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN

325.638,33 331.097,26

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen	8.253.536,00	7.621.111,00
Steuerrückstellungen	72.009,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	6.897.777,28	3.839.490,89

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.676.490,12	127.506.063,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.071.975,54	33.824.503,56
Spareinlagen	39.921.891,38	37.505.815,88
Erhaltene Anzahlungen	20.060.227,13	19.907.041,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.386.293,25	439.348,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	66.176,66	55.805,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.191.296,64	1.614.432,40
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.450,48	39.842,74
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(85.450,48)	(39.842,74)
Sonstige Verbindlichkeiten	315.071,77	362.442,93
davon aus Steuern	(45.976,38)	(46.037,40)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.500,00)	(19.080,69)

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

570,00 20,00

BILANZSUMME

377.531.201,21 345.365.688,55

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

Aktiva

in €

	2018	2017
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.466.980,75	56.368.412,46
b) aus Betreuungstätigkeit	4.312,69	4.300,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	581.607,60	546.314,28
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	655.536,38	-351.907,04
Andere aktivierte Eigenleistungen	788.822,18	682.102,93
Sonstige betriebliche Erträge	11.130.128,94	1.513.462,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.025.142,13	28.068.118,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.098,21	60.896,31
Rohergebnis	38.573.148,20	30.633.670,58
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.897.953,33	5.930.889,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.552.410,58	1.393.312,97
davon für Altersversorgung	(525.634,49)	(335.474,24)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.699.524,43	7.691.081,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.690.118,42	3.422.688,29
Erträge aus Beteiligungen	350.000,00	350.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(350.000,00)	(350.000,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen	24,00	24,00
Sonstige Zinserträge	700,48	1.801,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.685.104,98	6.825.049,95
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(742.811,00)	(588.496,00)
davon verbundene Unternehmen	(0,00)	(1.061,25)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	152.071,90	-1.021,24
Ergebnis nach Steuern	13.246.689,04	5.723.495,11
Sonstige Steuern	1.959.073,12	1.941.443,83
Jahresüberschuss	11.287.615,92	3.782.051,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	10.328.800,00	2.790.000,00
BILANZGEWINN	958.815,92	992.051,28

ANHANG

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 31.12.2018 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.

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 31.12.2018 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten.

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

Die Steuersätze betragen zur Körperschaftsteuer 15,825 % und zur Gewerbesteuer 15,75 %.

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 ⅓ % 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 € 400.000,00 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 abgeschrieben:

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 € 250 bis € 1.000 wurde ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Außerplanmäßig abgeschrieben wurden Herstellungskosten für vier Wohngebäude in Höhe von € 139.000,00.

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

c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

d) Umlaufvermögen

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

Von den „Forderungen aus Vermietung“ wurde eine Pauschal-Wertberichtigung von € 88.000,00 (Vorjahr: € 85.000,00) 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 2018 G 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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21% zum 31.12.2018.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.041.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden nach der Teilwertmethode berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 2,32 % 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 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2018) 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 ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZ

Entwicklung des Anlagevermögens

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände	776.655,32	58.607,50	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	510.904.036,53	4.929.456,28	19.197.929,09	13.901.968,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.399.525,81	1.661,68	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	736.836,28	0,00	0,00	0,00
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	1.790.670,74	296.108,93	94.910,83	0,00
Anlagen im Bau	8.955.841,95	23.745.000,59	0,00	-13.901.968,11
Bauvorbereitungskosten	130.910,54	275.772,08	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	31.654,18	463,98	0,00	0,00
	540.535.061,54	29.248.463,54	19.292.839,92	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00
	516.207,95	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	541.827.924,81	29.307.071,04	19.292.839,92	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Ab- schreibungen gesamt 01.01.2018	Ab- schreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschrei- bungen im Zu- sammenhang mit Abgängen	Ab- schreibungen gesamt 31.12.2018	Buchwert 31.12.018	Buchwert 31.12.2017
835.262,82	734.107,39	37.776,00	0,00	771.883,39	63.379,43	42.547,93
510.537.531,83	205.037.201,86	7.196.155,03	7.710.295,06	204.523.061,83	306.014.470,00	305.866.834,67
17.401.187,49	8.942.571,65	287.308,41	0,00	9.229.880,06	8.171.307,43	8.456.954,16
736.836,28	0,00	0,00	0,00	0,00	736.836,28	736.836,28
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
585.585,00	393.217,00	26.808,00	0,00	420.025,00	165.560,00	192.368,00
1.991.868,84	1.403.093,20	151.476,99	71.687,51	1.482.882,68	508.986,16	387.577,54
18.798.874,43	0,00	0,00	0,00	0,00	18.798.874,43	8.955.841,95
406.682,62	0,00	0,00	0,00	0,00	406.682,62	130.910,54
32.118,16	0,00	0,00	0,00	0,00	32.118,16	31.654,18
550.490.685,16	215.776.083,71	7.661.748,43	7.781.982,57	215.655.849,57	334.834.835,59	324.758.977,83
515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
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	516.207,95
551.842.155,93	216.510.191,10	7.699.524,43	7.781.982,57	216.427.732,96	335.414.422,97	325.317.733,71

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 16.319.554,10 (Vorjahr: € 15.664.017,72) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

in T€	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	0,00	6.062,15
Sonstige Vermögensgegenstände	0,51	0,51
GESAMTBETRAG	0,51	6.062,66

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde in 2018 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

Rückstellungen für

in €	2017
1. Erbrachte Instandhaltung	1.222.182,71
2. Unterlassene Instandhaltung	2.017.268,84
3. Erbrachte Bauleistungen	2.472.385,00
4. Entstandene Betriebskosten	412.303,22
5. Verwaltungskosten	431.470,91
6. Jubiläumsaufwendungen	229.855,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	98.398,72
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	13.912,88
GESAMTBETRAG	6.897.777,28

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

in €		davon			davon gesichert	Art der Sicherung ²
		Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.676.490,12	6.785.769,37	27.687.083,95	110.203.636,80	144.676.490,12	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.071.975,54	1.201.343,20	5.083.064,35	21.787.567,99	28.071.975,54	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.060.227,13	20.060.227,13				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.386.293,25	3.386.293,25				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	66.176,66	66.176,66				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.191.296,64	1.673.955,35	517.341,29			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.450,48	85.450,48				
Sonstige Verbindlichkeiten	315.071,77	183.367,64	131.704,13			
Zwischensumme	198.852.981,59	33.442.583,08	33.419.193,72	131.991.204,79	172.748.465,66	GPR
Spareinlagen ¹	39.921.891,38					
GESAMTSUMME	238.774.872,97					

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 39.913.100,95

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.790,43

² GPR = Grundpfandrecht

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus Grundstücksverkäufen sowie sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 10.019.247,54, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 36.604,19, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 342.729,04 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 1.052,43 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 170.006,57 und die außergewöhnlichen Aufwendungen umfassen Verkaufsprovisionen für Grundstücksverkäufe aus dem Anlagevermögen in Höhe von € 579.973,28. In den Abschreibungen des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf ein Wohngebäude in Höhe von € 139.000,00 enthalten.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 476.164,00 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsan-teile): € 600,00 (Vorjahr: € 600,00).

Des Weiteren besteht per 31.12.2018 eine persönliche Schuldhaft für ein Darlehen in Höhe von T€ 865,3 resultierend aus dem Verkauf von Immobilien. Mit Eigentumsumschreibung in 2019 erfolgt die Entlassung aus der persönlichen Schuldhaft.

b) 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 vorgenommener Anpassungen durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.

c) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33 ⅓% als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2018 mit T€ 750,6 (Vorjahr: T€ 805,4) valuiert.

d) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrug in Höhe von € 219.607,78 (Vorjahr: € 201.306,64).

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)** aufgrund der derzeitigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens als gering eingeschätzt. Das Risiko der Inanspruchnahme durch den Selbsthilfefonds zu **d)** wird aufgrund des nach MaRisk erforderlichen Risikomanagementsystems als gering eingeschätzt.

2. Bewertungseinheit

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

Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 36.542 (Nominalbeträge € 39.312).

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€ -10.116. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black-&-Scholes-Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in T€		davon Art des Geschäfts						
Art der Beziehung	insgesamt	Anlagenkäufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungsüberlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	3.492,0	0,0	234,7	3.076,4	180,9	0,0	0,00	0,0
assoziierte Unternehmen	750,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	750,6	0,0
nahestehende Personen	84,0	0,0	0,0	55,8	28,2	0,0	0,0	0,0
SUMME	4.326,6	0,0	234,7	3.132,2	209,1	0,0	750,6	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem in 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 549,6, Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 6.875,3 sowie 12 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen 3 und 38 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 31,2.

Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnungsmodernisierungen in Höhe von € 280.000.

5. Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Gildenstraße 25. Am 31.12.2018 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.982.043,66; der Jahresüberschuss € 405.516,87.

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

	Voll beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	64	15
Technische Mitarbeiter	17	0
	81	15

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich 7 Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang 2018	17.736
Zugang 2018	1.261
Abgang 2018	1.092
Ende 2018	17.905

Zum 31.12.2018 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 769.007,93 (Vorjahr: € 760.363,62), der verbleibenden Mitglieder € 13.998.742,82 (Vorjahr: € 13.847.930,58), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 33.536,43 (Vorjahr: € 41.900,98).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 150.812,24 erhöht.

8. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

Bankfachwirt Joachim Blätz
Dipl.-Ing. (FH) Torsten Böttcher
Heinz-Joachim Westphal (ab 09.07.2018)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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 Wolfram,
Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. 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 € 13.802.201,31 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 552.088,05 gezahlt werden,

b) Der Rest in Höhe von € 406.727,87 soll in andere Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Braunschweig, den 28. Februar 2019

Der Vorstand



BLÄTZ



BÖTTCHER



WESTPHAL



INFORMATIONEN

- 66** Bestätigungsvermerk
- 67** Unser Wohnungsbestand
- 73** Kontakt und Impressum

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers¹
An die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresschluss der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

...

Hannover, den 01.03.2019

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

Viemann, Wirtschaftsprüfer

Wagner, Wirtschaftsprüfer

¹ Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

UNSER WOHNUNGSBESTAND

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
BAD HARZBURG						267
Amtswiese 1–10, 12, 14	23	37	56			116
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						36
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	312
An den Gärtnerhöfen 1–17, 2 a, 5 a, 6 a	72	45	57		174	174
b) Isarviertel						332
Lechstr. 1–16, 21–34, 46–54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
c) Elbeviertel						1.029
Diemelstr. 2, 4, 6, 8				4		4
Havelstr. 1–27 (unger.)		17	82	13		112
Huntestr. 2, 2 a, 4, 6, 8, 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29		32	2		1	35
Ilmenaustr. 2, 4, 6, 8		87	8			95
Ilmweg 3 c, 3 d, 5, 7, 11, 13, 34–46 (ger.)	1	24	55	53		133
Leinestr. 1, 2–2 b, 3, 4, 4 a, 5–7, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20			112	4		116
Lesumweg 4, 4 a, 6–12 (ger.)		1	22	13		36
Lichtenberger Str. 12, 14, 20		116	8			124
Muldeweg 10 a		40				40
Orlastr. 2, 4		45		15		60
Saalestr. 14, 16, 18		21	28	7		56
Schwarzastr. 1, 3		66		12		78
Spreeweg 1, 3–3 b, 4, 6, 9–15 (unger.)		32	48			80
Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23		60				60
d) Rheinviertel						534

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
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. 4 a–4 c, 6–6 b, 8, 8 a, 10, 10 a, 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. Stöckheim						16
Am Apfelgarten 1, 1 a			2			2
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			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. Heidberg						32
Ascherslebenstr. 1–4			32			32

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
6. Innenstadt						112
Bennemannstr. 3					1	1
Böcklerstr. 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9
Güldenstr. 26			2	5		7
Höhe 18				8		8
Humboldtstr. 31a, 31b, 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
7. Kralenriede						92
Rodelandweg 15-23, 25		13	48	9		70
Schreberweg 3-3b		10	12			22
8. Lamme						9
Hohkamp 2-10 (ger.), 2a-8a (ger.)				9		9
9. Lehdorf						97
Beckinger Str. 1		1	3			4
Elversberger Str. 1, 10		2	6			8
Große Straße 15a, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Str. 1-14	14	33	19	7		73
10. Querum						685
Aurichstr. 1-8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Str. 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a	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, 8a, 11 a, 14 a, 17 a, 21-24		99	82			181
Otto-Finsch-Str. 4-10, 12, 16-20, 20a, 21, 21 a, 22, 22a	37	41	5	2		85
Ruhrstr. 1 - 24	7	57	62	1		127
11. Rautheim						234
Küstrinstr. 2, 2a, 4-16 (ger.)		17	32	6		55
Rautheimhöhe 2-8 (ger.)		16	12			28
Zum Heseberg 1-1b, 2-2b, 3-3b, 4-4 d, 5-5b, 6-6b, 8-8d	18	34	70	29		151
12. Rühme						201
Auerstr. 12, 12a, 15, 16		24				24
Christoph-Ding-Str. 12-15			24			24
Karl-Schurz-Str. 1-6		25	35			60
Lassallestr. 1-4	4	8	8			20

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
Steiermarkstr. 28-30			8	4		12
Steubenstr. 15-19	5	11	10	3		29
Wiener Str. 9-9b, 10-10b, 11, 11a			32			32
13. Volkmarode						87
Bauerwiese 48, 48a, 50, 50a				4		4
Kieffeld 28				6		6
Pfarrwiese 26-52 (ger.)				14		14
Scharenbusch 42-56 (ger.)				12		12
Ziegelwiese 1-2		50		1		51
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

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
Hans-Neupert-Str. 63 a-63 c, 64 a-64 d	3	48	4	3		58
Wilh.-Trautwein-Str. 72-74 a		18	24			42
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
HARLINGERODE (BAD HARZBURG)						123
Am Langenberg 1, 22-34 (ger.), 41-49 (unger.)	5	40	20		4	69
Raabestr. 3-19 (unger.)		12	42			54
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.), 33-40, 42	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
Bisonklint 1-13 (unger.)		15	15	12		42
Elchtränke 47, 49, 51		9	9			18
Falkenhorst 14, 18, 22, 26, 30			18	12		30
Ulenflucht 60, 62			8			8
Wildkamp 57, 59, 61, 65, 67, 69, 73-89 (unger.), 93/95, 99-105 (unger.), 109-115 (unger.)	20	70	110			200
b) Brahmstr. 2, 4, 6						
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						37
Jasperstr. 6		30	4	2	1	37

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
SEESEN						554
An der Ziegelei 2–8 (ger.), 1, 3, 3 a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofplatz 4, 6		10	4			14
Bismarckstr. 28–28 b, 30–30 b, 32	24	20	16			60
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
Talstr. 57–67 (unger.)		30	18	3		51
Züchnerhügel 10, 12, 14		18	9			27
SICKTE						65
Berliner Str. 1–8	8	24	8			40
Panneweg 1–9 (ungr.)	5	13	6	1		25
VECHELDE						184
Cachanring 39, 40		66	6			72
Erlenweg 3–6, 6 a			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						741
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.), 187 a, 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. 4–14 (ger.), 17		45	41	8		94
Ludwig-Richter-Str. 28, 30	1	57				58
Ottmerstr. 2–18 (ger.)	10	22	44	14		90
Pestalozzistr. 52, 54, 56	6	12				18
Ravensberger Str. 1, 1 a, 3–9, 9 a, 10, 10 a, 11–14, 16, 18, 18 a		101	31	12		144
Wichernstr. 17, 19, 21	6	12				18
	640	3.897	3.979	580	31	9.127

KONTAKT UND IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

REDAKTION

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG,

Vicky Köhler, Pressesprecherin

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

KONZEPT UND GESTALTUNG

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOS

Fabian Brennecke (S. 14)

Sascha Gramann (S. 2, 23, 24, 25)

Uwe Jungherr (S. 13 [beide Bilder])

Verena Meier, Braunschweig (S. 8)

›Wiederaufbau‹ eG (S. 10, 11, 12)

DRUCK

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig

www.wiederaufbau.de