



Geschäftsbericht 2014

Geschäftsbericht 2014

Baugenossenschaft ›**Wiederaufbau**‹ eG
Braunschweig

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Dietrich Fürst, Generalbevollmächtigter a. D., Braunschweig
(bis 30.06.2014) – Vorsitzender (bis 30.06.2014)
Christoph Schmitz, persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig –
Vorsitzender (ab 01.07.2014)
Jürgen Hübner, Bankdirektor a.D., Braunschweig
Heinz-Dieter Essmann, Bundestagsabgeordneter a.D., Wolfenbüttel
(bis 30.06.2014)
Stephan Körber, Geschäftsführer, Braunschweig
Bernd Meyer, Senator a.D., Bremen
Hagen Reese, Geschäftsführer a.D., Salzgitter
Werner Schilli, Vorstand, Wolfenbüttel
Jürgen Sikora, Bundestagsabgeordneter a.D., Goslar
Dr.rer.nat. Ralf Utermöhlen, Geschäftsführer, Braunschweig
Jens Wolfgram, Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. Vorsitzender
(ab 01.07.2014)

Vorstand

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

Vertreter

Wahlbezirk I

Barthel, Karola, Braunschweig, Unstrutstraße 30
Blume, Martina, Braunschweig, Glanweg 4
Burschepers, Egon, Braunschweig, Unstrutstraße 5
Klinkert, Horst, Braunschweig, Niddastraße 4
Klusmann, Peter, Braunschweig, Biggweg 7
Krug, Dieter, Braunschweig, Ilmenaustraße 5
Liepelt, Rainer, Braunschweig, Ilmweg 40
Lüders, Norbert, Braunschweig, Rheinring 43 F
Nabert, Margrit, Braunschweig, Rheinring 55
Ohlendorf, Jürgen, Emscher Straße 10
Olschewski, Kerstin, Braunschweig, Huntestraße 2 A
Preiß, Erika, Braunschweig, Biggweg 3
Quast, Hans-Werner, Braunschweig, Niddastraße 4
Rüter, Reginald, Braunschweig, Rheinring 23
Schüler, Ingrid, Braunschweig, Altfeldstraße 5
Stobbe, Christa, Braunschweig, Nahestraße 27
Tusche, Annemarie, Braunschweig, Ilmenaustraße 4
Weitze, Elke, Braunschweig, Glanweg 8
Winkler, Georg, Braunschweig, Spreeweg 9

Wahlbezirk II

Amling, Regine, Braunschweig, Ascherslebenstraße 2
Fuchs, Werner, Braunschweig, Viktoria-Luise-Straße 3
Hauffe, Manfred, Braunschweig, Viktoria-Luise-Straße 1
Piper, Rudolf, Braunschweig, Küstrinstraße 2
Pohl, Angelika, Braunschweig, Küstrinstraße 2
Siedentopf, Rebecca, Braunschweig, Zum Heseberg 4 D
Stupar, Jürgen, Braunschweig, Martha-Fuchs-Straße 8
Würzburg, Rainer, Braunschweig, Nellie-Friedrichs-Straße 73

Wahlbezirk III

Besgen, Michael, Braunschweig, Köterei 9
Binder, Regina, Braunschweig, Lüneburgstraße 35
Breitscheidel, Georg, Braunschweig, Lüneburgstraße 5
Collins, Rosemarie, Braunschweig, Osnabrückstraße 11 A
Eilers, Gerda, Braunschweig, Aurichstraße 8
Grabietz, Joachim, Braunschweig, Köterei 18
Hane, Norbert, Braunschweig, Lüneburgstraße 35
Richter, Uta, Braunschweig, Melanchthonstraße 10
Täger, Claudia, Braunschweig, Kreuzstraße 97
Voss, Siegmund, Braunschweig, Osnabrückstraße 8 A
Wiesner, Christoph, Braunschweig, Ruhrstraße 21

Bittner, Karl-Heinz, Salzgitter, Bisonkint 7
Fiukowski, Ulrich, Wolfenbüttel, Friedrich-Wilhelm-Straße 19
Halbes, Arnold, Wolfenbüttel, Gärtnerwinkel 10
Hetschko, Helga, Vechelde, Peiner Straße 6
Hofmeister, Egon, Salzgitter, Brahmsstraße 2
Jemand, Günther, Wolfenbüttel, Glogauer Weg 4a
Jugel, Uta, Braunschweig, Zum Heseberg 8
Kaluzka, Patrick, Vechelde, Schaperstraße 2
Mahnkopf, Günter, Hildesheim, Fahrenheitstraße 8
Matzker, Erwin, Wolfenbüttel, Schöppenstedter Stieg 20 A
Möser, Heinz-Jürgen, Salzgitter, Ernst-Reuter-Straße 11
Neumann, Gerhard, Wolfenbüttel, Jägermeisterstraße 12
Ney, Lilli, Salzgitter, Gerh.-Hauptmann-Straße 86
Nickel, Herbert, Wolfenbüttel, Ravensberger Straße 12
Pietsch, Sven, Hildesheim, Lilienthalstraße 15
Radke, Bernd, Salzgitter, Wildkamp 75
Schatte, Werner, Salzgitter, Neißestraße 47
Scheliga, Ulla, Salzgitter, Ernst-Reuter-Straße 35
Wießner, Horst, Wolfenbüttel, Am Schiefen Berg 63
Willers, Wolfgang, St. Andreasberg, Röhrholz 4

Wahlbezirk IV

Apitz, Hans-Georg, Goslar, Lauenburger Straße 12
Baumgarten, Rolf, Goslar, Stargarder Straße 15
Blumenhagen, Rita, Bad Harzburg, Fredenplan 2
Geitner, Eberhard, Goslar, Liegnitzer Straße 2
Gruber, Hannelore, Bad Harzburg, Amtswiese 12
Helling, Hansgünter, Bad Harzburg, Drosselweg 6
Kunath, Klaus, Goslar, Marienburger Straße 25
Lehmann, Birgit, Goslar, Fröbelstraße 6
Rogall, Monika, Bad Harzburg, Pflingstanger 20
Säger, Willi, Seesen, Hochstraße 8
Schreiber, Wolfgang, Bad Gandersheim, Am Brink 2
Stiebing, Karl-Heinz, Goslar, Fröbelstraße 22
Winkel, Wilfried, Goslar, Mengestraße 7
Woydack, Rainer, Goslar, Lauenburger Straße 6

Wahlbezirk V

Franke, Günter, Quedlinburg, Mettestraße 15
Gründel, Anita, Halberstadt, Florian-Geyer-Straße 8 D
Krause, Guido, Halberstadt, Hans-Neupert-Straße 64 C
Trübe, Bernd-Joachim, Halberstadt, Am Kloster 11
Ulrich, Werner, Halberstadt, Hans-Neupert-Straße 63 C

Wahlbezirk VI



01	Bericht des Aufsichtsrates	10
02	Bericht des Vorstandes	
1.	Vorbemerkungen	13
2.	Unser Markt: Der Wandel erfordert neue Lösungen	14
3.	Unser Weg: Wir gehen gemeinsam und mit festen Werten	15
4.	Corporate Social Responsibility	18
5.	Kundenorientierung und Service: Die Mieter stehen im Mittelpunkt	26
6.	Miete und Nebenkosten: Niveau bleibt fair und niedrig	32
7.	Portfolio-Entwicklung	34
8.	Unsere Genossenschaft: Wir gehen gemeinschaftlich weiter	40
03	Lagebericht	
1.	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	43
2.	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	46
2.1.	Vermögenslage	46
2.2.	Finanzlage	47
2.3.	Ertragslage	50
3.	Nachtragsbericht	51
4.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	52
04	Jahresabschluss 2014	
→	Bilanz zum 31.12.2014	56
→	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014	58
05	Anhang	61
06	Bestätigungsvermerk	73
07	Wohnungsbestand der Genossenschaft	74

Bericht des Aufsichtsrates

01



Christoph Schmitz, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Das Berichtsjahr 2014 war für die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG und ihre Töchter ein Jahr positiver wirtschaftlicher Entwicklung. Dieser Erfolg machte es möglich, mehr als 16 Mio. € in die Modernisierung der Bestände zu investieren. Damit ist die Baugenossenschaft ein wichtiger Partner der regionalen Wirtschaft, die bei der Auftragsvergabe vorrangig berücksichtigt wird.

Bei den Modernisierungen standen energetische Maßnahmen und Komfortverbesserungen im Vordergrund. Dies festigte unsere Position als verlässlicher Partner für zeitgemäßen, preisgünstigen Wohnraum sowie für bezahlbare Nebenkosten auf einem gespaltenen Markt. Er ist geprägt von großer Nachfrage in den Ballungszentren und einer Vermietungsproblematik in bevölkerungsschwachen Regionen. Auch deshalb wird die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestands unserer Genossenschaft vom Vorstand regelmäßig überprüft, wobei das Portfoliomanagementsystem »Kompass« eine wertvolle Hilfestellung bietet. Dieses System unterstützt den Vorstand auch bei der Entscheidung, welche Modernisierungen für bestimmte

Standorte nicht nur wirtschaftlich sind, sondern auch der Nachfrage Rechnung tragen.

Die Baugenossenschaft wird von ihren Mietern positiv wahrgenommen. Das ist das Ergebnis einer Wohnzufriedenheitsanalyse, die der Aufsichtsrat erfreut zur Kenntnis genommen hat. Diese basiert auf einer Befragung von »Wiederaufbau«-Mietern. Die Analyse hat gezeigt, dass wir die Erwartungen unserer Mieter weitgehend erfüllen. Beinahe drei Viertel von ihnen sehen die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« positiv. Zu den Kritikpunkten gehörte die Erreichbarkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Eine neue Organisationsstruktur des Unternehmens, die Anfang 2015 in Kraft tritt, soll hier für Verbesserung sorgen.

Die Spareinrichtung bildete auch im Berichtsjahr wieder ein wichtiges Bindeglied zwischen der Baugenossenschaft und ihren Mitgliedern. Trotz des anhaltend niedrigen Zinsniveaus konnten wir den Spareinlagenbestand unserer Zielkunden bei 37,1 Mio. € stabil halten.

In einer konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Vertreterversammlung, vier weiteren Sitzungen des Jahres 2014 sowie in einer Arbeitsausschusssitzung hat sich der Aufsichtsrat sehr intensiv mit der wirtschaftlichen Entwicklung, der Risikolage sowie der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft beschäftigt, wobei auch regelmäßig die Themen der wirtschaftlichen Situation einschließlich eventueller Risiken der »Wiederaufbau«-Immobilien GmbH und deren Tochtergesellschaften im Mittelpunkt standen. Der Aufsichtsrat hat dabei einerseits dem Vorschlag des Vorstandes zugestimmt, in Randlagen unseres Bestandsgebietes eine Arrondierung der Bestände vorzunehmen. Andererseits wurden Immobilien wie in der Cammannstraße sowie der Ritterstraße in Braunschweig neu in den Bestand genommen. Unser Verwaltungsgebäude in Braunschweig an der Güldenstraße ist 2014 planmäßig aus dem Mietvertrag heraus erworben worden. Somit sichern wir auch langfristig den modernen und zentral gelegenen Verwaltungsstandort.

Wie der Vorstand, räumt auch der Aufsichtsrat der erfolgreichen Stadtteilarbeit einen hohen Stellenwert ein. In der Weststadt in Braunschweig ist die Fortsetzung der Arbeit der bundesweit beachteten "Stadtteilentwicklung Weststadt" durch eine Finanzierungsvereinbarung mit den Kooperationspartnern erreicht worden. In Hildesheim sind wir an dem Stadtteilverein Stadtfeld beteiligt, der mit dem Elisabethpreis für vorbildliche soziale Arbeit ausgezeichnet wurde.

Der Jahresabschluss 2014 weist einen Überschuss von 1,1 Mio. € nach 10,3 Mio. € Abschreibungen (davon 3,2 Mio. € außerplanmäßig) und mehr als 12,7 Mio. € Instandhaltungsaufwand aus. Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von rd. 105 Mio. € ist Beweis unserer wirtschaftlichen Stärke. Die Eigenkapitalquote von 29 % der Bilanzsumme liegt auch im Berichtsjahr über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und Lagebericht geprüft. Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen. Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss

und den Lagebericht 2014 der Genossenschaft geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurde zur Kenntnis genommen. Auch der Bericht der Innenrevision der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH hat keine besonderen Beanstandungen ergeben.

Die ordentliche Vertreterversammlung genehmigte am 14. Juni 2014 den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Gewinnverteilung für das Jahr 2013 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung schied Dietrich Fürst nach 21 Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender auf eigenen Wunsch aus dem Gremium aus. Dietrich Fürst wurde von der Vertreterversammlung ob seiner jahrzehntelangen Verdienste um die erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG zum Ehrenaufsichtsratsvorsitzenden ernannt. Christoph Schmitz wurde als Nachfolger zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Nach 10 Jahren als Vorstand und Mitglied des Aufsichtsrats ist er mit dem Unternehmen bestens vertraut. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender wurde Jens Wolfram, Mitglied des Aufsichtsrates seit 2007.

Auch für 2014 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern die satzungsmäßige Dividende von 4% zu beschließen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmensgruppe für die im abgelaufenen Jahr geleistete Arbeit sowie das gute Jahresergebnis 2014, das die Grundlage für die weiterhin gute Positionierung unserer Genossenschaft auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist.

Braunschweig, den 06.05.2015

Schmitz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Vorstandes

02



Die Vorstände (von links): Dipl.-Ing. Torsten Böttcher, Vorstandsvorsitzender Joachim Blätz und Dieter Heinrich, nebenamtlicher Vorstand

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen dieses Berichts des Vorstands erläutern wir Ihnen – über die gesetzlichen Pflichtangaben hinaus – die Entwicklungen unserer Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG im vergangenen Geschäftsjahr 2014. Auf diesem Weg wollen wir einen gezielten Einblick geben in die wesentlichen Ereignisse und Themen, die uns im Führungsteam beschäftigt haben bzw. mit denen wir zurzeit befasst sind.

Insgesamt freuen wir uns, dass wir erneut auf eine positive Geschäftsentwicklung zurückblicken können. Sowohl operativ als auch wirtschaftlich haben wir die Wegmarken, die wir uns in gemeinsamer Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zum Jahresbeginn gesetzt haben, erreicht.

Bei allen Entscheidungen, die wir getroffen, und Maßnahmen, die wir initiiert haben, dienen uns unsere genossenschaftlichen Grundwerte sowie unsere Strategie als feste Orientierungsgrößen.

Zur Wahrnehmung unserer genossenschaftlichen Verantwortung zählt auch, dass wir uns den übergreifenden sozialen und gesellschaftlichen Aufgaben stellen, die sich

aus unserer bedeutenden Rolle als Vermieter von bezahlbarem Wohnraum ergeben. Deshalb greifen wir in den nachfolgenden Ausführungen auch solche Maßnahmen und Ziele auf, über die wir unserer unternehmerischen Gesamtverantwortung als sozial verantwortlicher „Corporate Citizen“ (Unternehmensbürgerschaft) gerecht werden bzw. in Zukunft noch besser gerecht werden wollen. Die Bedeutung des Bereichs Corporate Social Responsibility steigt. Deshalb werden wir die Kommunikation auf diesem Feld in den kommenden Jahren weiter intensivieren.

Zu den Erfolgsgaranten der »Wiederaufbau« zählen die regelmäßige Information und der konstruktive Dialog – mit unseren Mietern, mit unseren Mitgliedern und mit den Kooperationspartnern der öffentlichen und privaten Organisationen. Deshalb freuen wir uns, wenn Sie sich mit Ihren Fragen und Hinweisen jederzeit auch direkt an uns wenden. Wenn auch Sie unseren Geschäftsbericht in Zukunft als PDF erhalten möchten, senden Sie bitte eine eMail an: geschaeftsbericht@wiederaufbau.de. Sie können dann auf den Bericht problemlos auch mobil zugreifen.

2. Unser Markt: Der Wandel erfordert neue Lösungen

Die Rahmenbedingungen stellen uns vor Herausforderungen

Der Wohnungsmarkt verändert sich derzeit grundlegend. Damit stellt er Unternehmen und Politik vor große He-

rausforderungen. Die meisten von ihnen werden in Zukunft nur noch über ein gemeinschaftliches Anpacken zu lösen sein. Ein Thema ist die Bevölkerungsverlagerung: Nach wie vor zieht es die Menschen in Deutschland in die Ballungszentren. Dort winken ihnen bessere Beschäf-

tigungsmöglichkeiten, eine bessere Medizin- und Nahversorgung und ein vielfältigeres Bildungs- und Freizeit-Angebot. Die Zuwanderung aus dem Ausland verstärkt diesen Trend. Die Folge ist, dass der Wohnraum dort knapp wird, vor allem solcher, der für mittlere und untere Einkommensschichten noch bezahlbar ist. Im ländlichen Raum hingegen überwiegt das Angebot an Wohnungen die Nachfrage.

Ein zweites Thema ist die Energiewende. Die energiepolitischen Vorgaben der Bundesregierung haben zur Folge, dass die Wohnungswirtschaft erhebliche Investitionen tätigen muss, um den CO₂- und Energieeffizienzvorgaben gerecht zu werden. Eine gut sanierte Wohnung senkt die Energie- und damit die Nebenkosten deutlich. Aber die Sanierung muss auch finanziert werden und bezahlbar bleiben.

Ein drittes und besonders wichtiges Thema ist der demografische Wandel: Unsere Gesellschaft wird älter. Das bedeutet, dass der Bedarf nach barrierearmen Wohnungen in den kommenden Jahren deutlich steigen wird. Auch hier stellt sich ein Investitionsthema.

Hinzu kommt, dass sich die Ansprüche der Mieter an eine Wohnung weiterentwickeln. Menschen leben heute tendenziell auf mehr Quadratmetern und der erwartete Wohnkomfort steigt. Auch dies muss finanziert werden.

Um diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern, sind neue Lösungen gefragt. Bei einigen können wir als Genossenschaft wichtige Beiträge leisten, bei anderen ist zunächst vor allem die Politik gefragt. Zum Beispiel bei der Zuwanderung nach Deutschland: Ein Schritt wäre, das Programm „Soziale Stadt“ weiter zu stärken oder neue Programme zur Stärkung von Quartieren mit Flüchtlingsunterkünften aufzulegen. Auch böte sich die Chance einer Stärkung des vernachlässigten ländlichen Raums.

Unsere Chance als starke Genossenschaft ist es hier, dass wir unsere Interessen im Rahmen von Verbänden bündeln und über einen gemeinsamen Auftritt sinnvolle

Entscheidungen und Entwicklungen vorantreiben. Darüber hinaus begegnen wir so auch der Gefahr, dass die Wohnungswirtschaft zum Spielball politischer Interessen wird.

Wie wichtig das gemeinsame Vorgehen ist, zeigt sich beim Thema Mietpreisbremse: Politische Entscheidungen wie diese stellen die Wohnungswirtschaft schon jetzt vor große Herausforderungen. Zumal die Zahlen zeigen, dass die Motive für diese Entscheidungen mit der Realität nichts zu tun haben: So ist nach einer Erhebung des GdW die Kaltmiete seit 2000 in der Wohnungswirtschaft insgesamt nur um 17 Prozent, bei den GdW-Unternehmen seit 1995 sogar nur um 5,13 Prozent angestiegen. Die Inflationsrate stieg in diesem Zeitraum um 26 Prozent. Darüber hinaus kletterten die Baukosten in den vergangenen 15 Jahren um 30,1 Prozent. Die Nebenkosten für Haushaltsenergie explodierten in diesem Zeitraum um 112 Prozent und werden zu Recht inzwischen als „Zweite Miete“ bezeichnet.

Wir nehmen die Aufgaben entschlossen an

Der gerade skizzierte Rahmen zeigt: Die Aufgaben sind groß. Aber sie sind nicht so, dass wir sie nicht trotzdem bewältigen können. So haben wir auch 2014 weiter an den Lösungen gearbeitet, die es ermöglichen, dass wir unseren Leistungsauftrag gegenüber unseren Mietern und Mitgliedern erfüllen können.

Wir bieten unseren Mietern ein lebenslanges Wohnrecht. Mit der Integration von Konzepten wie „Wohnen mit Zukunft“ (unser Betreutes Wohnen), mit dem Abbau von Schwellen und Barrieren in den Wohnungen oder mit dem Finden passender Betreuungspartner/Dienstleister im Quartier verbessern wir Schritt für Schritt den Rahmen dafür.

Dabei behalten wir selbstverständlich die Wirtschaftlichkeit im Blick: Angesichts der steigenden Kosten haben wir im Vorstand der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG im vergangenen Jahr eine moderate Erhöhung der Grundmiete beschlossen. Im Durchschnitt stiegen die Mieten 2014 um acht Cent je Quadratmeter (von 5,22

auf 5,30 Euro). Diese Erhöhung dient dem Erhalt sowie der Qualitätssteigerung unseres Wohnungsbestands.

Zudem beschlossen wir einvernehmlich mit der Vertreterversammlung den Verkauf von Immobilien in Randlagen. Die starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt führt derzeit dazu, dass wir auch in sogenannten C-Lagen gute Verkaufspreise erzielen können.

Die Verkaufserlöse werden wir in die zukunftsichernde Bestandsmodernisierung und in den Neubau an Kernstandorten investieren. Dabei tragen wir den steigenden Erwartungen und Bedürfnissen unserer Mitglieder Rechnung: Großzügig geschnittene Grundrisse und moderne, barrierefreie Bäder werden immer mehr nachgefragt. Darüber hinaus wollen wir unsere Immobilien mit dem Anbau von Aufzügen generationenübergreifend attraktiv gestalten.

Auch des Themas der steigenden Nebenkosten nehmen wir uns an: Unser Betriebskostenmanagement ist intensiv damit beschäftigt, über den Einsatz moderner Technik und intelligenter Steuerungsanlagen die Kosten im Rahmen zu halten.

Erfreulich ist die Entscheidung der Partner bei der Kooperation „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ in Braunschweig, die langjährige Zusammenarbeit weiterzuführen. Hier wird eine ganzheitliche Aufwertung der Weststadt entwickelt, und das über die Grundstücksgrenzen der einzelnen Unternehmen hinweg. Das Projekt ist ein Beispiel dafür, dass die Verwirklichung der genossenschaftlichen Prinzipien von Friedrich-Wilhelm Raiffeisen noch heute Bestand haben; „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele...“

3. Unser Weg: Wir gehen gemeinsam und mit festen Werten

Wir sind uneingeschränkt den genossenschaftlichen Zielen verpflichtet

Bei der Ausrichtung unserer strategischen Ziele steht für uns als Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG der genossenschaftliche Gedanke im Fokus. Der einzig zulässige Zweck einer Wohnungsgenossenschaft ist die gute und sichere Wohnungsversorgung seiner Mitglieder. Diese erwerben mit ihrer Mitgliedschaft ein lebenslanges Nutzungsrecht.

Darüber hinaus übernehmen wir soziale Verantwortung über unsere gesetzliche Verpflichtung hinaus. Das geschieht nicht nur für unsere Mitglieder, sondern auch für das Gemeinwesen, in dem sich unsere Bestände befinden.

Die Beteiligung der Genossenschaft an Gesellschaften, wie zum Beispiel der Niedersächsische Baugesellschaft mbH oder der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH dürfen ebenfalls nur den genossenschaftlichen Zielen dienen.

Dabei wollen wir täglich besser werden

Im Rahmen der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen der BaFin im Rahmen der MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) und der damit verbundenen Erarbeitung eines Organisationshandbuchs wurde deutlich, dass es erforderlich ist, unsere gesamten internen Prozesse zu überprüfen. Diese Erkenntnis wurde auch von einer Wohnzufriedenheitsanalyse bestätigt, die wir 2014 in Auftrag gegeben hatten.

Zur raschen Behebung der identifizierten Mängel haben wir 2014 umgehend damit begonnen, unsere interne Organisation neu zu strukturieren. Unser Ziel ist, mit unseren neuen Prozessen schneller, transparenter und effizienter zu sein. Klare Verantwortlichkeiten sollen dabei schnelle Entscheidungen ermöglichen – im Interesse unserer Kunden, die bei einer Baugenossenschaft nicht nur Mieter, sondern durch ihre Mitgliedschaft Anteilseigner sind.

Die 2013 von uns durchgeführte Umfrage zur Imageanalyse und Bekanntheitsgradmessung sollte uns dabei helfen, standortbezogene Marketingstrategien zu entwickeln. 2014 wollten wir über eine Wohnzufriedenheitsanalyse erfahren, wie die Mieter ihre Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG erleben – mit ebenso aufschluss- wie hilfreichen Ergebnissen. Neben vielen positiven Rückmeldungen gab es auch Kritikpunkte. Ein Schwachpunkt ist die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter. Bei der Anpassung unserer Strukturen werden wir diese und andere Punkte besonders berücksichtigen.

Am Thema CSR (Corporate Social Responsibility) haben wir 2014 ebenfalls weitergearbeitet: Bei der Formulierung der CSR-Ziele wurde deutlich, dass diese gut in die strategischen Ziele des Unternehmens einzubetten waren. Deshalb hat eine Arbeitsgruppe aus Vorstand und Mitarbeitern die strategischen Ziele sowie das Leitbild unserer Baugenossenschaft überarbeitet und neu formuliert.

Eine anspruchsvolle Vision und klare Ziele

Oberste Orientierungsgröße stellt für uns unsere Vision dar. Diese haben wir für uns ebenso anspruchsvoll wie selbstbewusst formuliert:

**„Wir sind die Nummer 1 zum Thema Wohnen.
Jeder kennt uns, jeder will zu uns.“**

Unsere Stärke ist das genossenschaftliche Prinzip. Deshalb ist das „Wir“ in der Vision der zentrale Anker, wenn es um die Realisierung geht. Aus dem starken Wir erarbeiten wir uns Bekanntheit und Attraktivität.

Konkret richten wir uns dabei an folgenden Zielen bzw. Strategien aus:

- Wir sind unseren Mitgliedern als Eigentümer und unserem genossenschaftlichen Auftrag verpflichtet.
- Wir streben nach größtmöglicher Mitgliederzufriedenheit und Kundenbindung. Dies erreichen wir durch die Entwicklung eines zielgruppenorientierten Angebotes und den bestmöglichen Kundenservice.
- Wir bieten lebenswerte Quartiere und beziehen unsere Nachbarschaften mit ein.
- Wir erweitern unsere Produkte und Dienstleistungen bedarfsorientiert. Insbesondere gestalten wir diese für junge Mitglieder und Familien attraktiv.
- Wir steigern durch Prozessoptimierung die Effektivität und damit unsere Wettbewerbsfähigkeit.
- Wir optimieren ständig unsere Geschäftsfelder. Dies sichert den wirtschaftlichen Erfolg und die Umsetzung unseres genossenschaftlichen Auftrages.
- Wir richten unsere Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand so aus, dass dieser zukunfts- und zielgruppenorientiert ausgestaltet ist. Dabei berücksichtigen wir betriebswirtschaftliche Kriterien und unsere genossenschaftliche Verantwortung.
- Wir übernehmen durch Beiträge in ökologischen Bereichen die Verantwortung für unsere Gesellschaft über die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen hinaus.
- Wir leben unser gemeinsam entwickeltes Leitbild. Dieses bestimmt unser tägliches Handeln.
- Wir leben den kooperativen Führungsstil auf allen Ebenen. Wir fördern das Bewusstsein für eine angemessene Work/Life-Balance.
- Wir haben ein langfristig orientiertes Personalentwicklungskonzept. Wir sorgen für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen im Sinne einer fundierten Fach- und Sozialkompetenz für alle Mitarbeiter des Unternehmens.



Leitbild und Werte geben uns einen verlässlichen Verhaltensrahmen

Die genossenschaftlichen Grundwerte: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind die Basis des Unternehmenskonzepts der »Wiederaufbau«. Unsere Werte haben wir in einem Leitbild zusammengefasst. Erarbeitet wurde es gemeinsam von unserem Management und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das Leitbild ist Ausdruck unseres gemeinsamen Verständnisses und gibt uns Orientierung für unser Handeln. Wir alle fühlen uns diesem Leitbild und seinen Werten verpflichtet:

Gemeinschaft

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

Wohnen und Leben

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

Wertschätzung

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

„Wir-Gefühl“

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

Gesellschaftliches Engagement

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

Umwelt und Ökologie

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



In diesem Kapitel finden Sie Informationen zu unseren CSR-Aktivitäten. Wir stellen größere Projekte in der Vordergrund und bieten eine Aufzählung der weiteren CSR Themen denen wir uns widmen.

Corporate Social Responsibility

Die Grundsätze der Corporate Social Responsibility (CSR / oder „Nachhaltige Unternehmensführung“) gehören für unsere Baugenossenschaft ebenso zu den Rahmengrößen für unser unternehmerisches Handeln wie das Genossenschaftsrecht. Mit unserem CSR-Engagement übernehmen wir gesamtgesellschaftliche Verantwortung deutlich über unsere rechtlichen Pflichten hinaus.

Seit 2012 arbeitet die »Wiederaufbau« auch explizit in Ausrichtung auf eine gute Corporate Social Responsibility (CSR). Inzwischen haben wir unsere CSR-Ziele definiert und diese in die Unternehmensziele sowie das Leitbild für unsere Mitarbeiter implementiert. Das bedeutet, dass wir im Geist des genossenschaftlichen Gedankens, umweltverträglich, ethisch und sozial verantwortlich arbeiten. Dabei wirtschaften wir ökonomisch erfolgreich und nachhaltig.



4. Corporate Social Responsibility: Wir leben Verantwortung

Grundprinzip Verantwortung ist Teil unserer DNA

Wie zahlreiche andere Baugenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland engagieren auch wir von der ›Wiederaufbau‹ uns über die Bewirtschaftung unserer Immobilien hinaus in vielfältiger Weise. So sorgen wir mit unserer gestalterischen Kraft für lebenswerten Wohnraum und übernehmen gesellschaftliche Verantwortung. Die Übernahme von Verantwortung ist fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur und damit gewissermaßen ein Teil unserer Unternehmens-DNA.

Wir machen unsere Übernahme von Verantwortung sichtbar über unser Engagement in Wirtschaft, Kultur, Bildung, Sport und vielen weiteren gesellschaftlichen Bereichen. Nachfolgend erläutern wir einige Beispiele:

CSR IM MARKT

Die Leistungen verbessern und durch Kooperation erweitern

Heimat ist dort, wo Menschen sich wohlfühlen. Die eigene Wohnung ist ein vertrauter Ort, der ihnen Schutz und Geborgenheit bietet. Deshalb orientieren wir uns bei Sanierungen nicht nur am Standort der Immobilien, sondern auch an der Mieterstruktur und ihrer potenziellen Entwicklung. In der Praxis bedeutet das, dass wir in den Wohnungen Barrieren für das Alter senken und mit gezielten Anpassungen die Attraktivität des Wohnraums für junge Familien, Singles und Studenten erhöhen.

Damit unsere älteren Mieter möglichst lange ihren Lebensmittelpunkt in ihrer gewohnten Umgebung erhalten können, bieten wir in Kooperation mit karitativen Partnern „Wohnen mit Zukunft“ (unser Betreutes Wohnen) an.

Mit 650 Wohnungen in 15 Anlagen ist die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG in diesem Segment Marktführer in der Region.

Die Kooperation mit karitativen Partnern direkt in den Quartieren sowie das (potenzielle) Angebot von hinzubuchbaren Servicedienstleistungen sind Modelle, auf die wir auch in Zukunft verstärkt setzen werden. Am Standort Goslar beschreiten wir diesen Weg bereits sehr erfolgreich und werden ihn nach Bedarf weitergehen.

Mit dem Fortschritt werden auch die Erwartungen der Mieter anspruchsvoller. Unsere Genossenschaft trägt diesem Trend nicht nur bei den Neubauten Rechnung, sondern auch bei Bestandsmodernisierungen. So standen bei den Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 2014 immer wieder auch Komfortsteigerungen im Fokus, bis hin zu einem Neuschnitt der Grundrisse, um größere Wohneinheiten anbieten zu können.

Eines der zentralen Themen ist dabei die leichte Erreichbarkeit der Wohnung, auch wenn diese in den oberen Etagen liegt. Das kommt nicht nur älteren und körperlich beeinträchtigten Mietern zu Gute, sondern auch Eltern mit Kleinkindern.

2014 WURDEN DAHER AN FOLGENDEN OBJEKTEN AUFZÜGE ANGEBAUT:

Salzgitter, Wildkamp 79

Braunschweig, Gutenbergstraße 24

Braunschweig, Emscherstraße 2

Braunschweig, Emscherstraße 12



Zu 1: Durch nachträgliche Fahrstuhlanbauten werden auch Wohnungen in den oberen Geschossen barrierearm erreichbar.



Zu 2: Auch durch Rampen wird der Zugang zu unseren Objekten erleichtert.

Die Maßnahmen an Bedürfnissen und Erfordernissen ausrichten

Die jeweiligen Maßnahmen sind nicht immer leicht umzusetzen – auch, weil wir aus Kostengründen inzwischen dazu übergegangen sind, große ganzheitliche Modernisierungen im bewohnten Zustand durchzuführen. Hinzu kommt, dass bei jeder Maßnahme individuelle Grundrisse und örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind.

Bei einer Modernisierung bzw. Instandsetzung muss das Treppenhaus in seiner Funktion während der gesamten Baumaßnahme ohne Einschränkung nutzbar sein. Dazu setzen wir einen Aufzug als eigenständiges Bauteil vor das Treppenhaus. Dies erfolgt mit einem Abstand, der mit Brückenkonstruktionen überspannt wird, damit der Eingang im Erdgeschoss nutzbar bleibt. Grundsätzlich achten wir darauf, dass bei unseren Umbauprogrammen die Belastungen, die sich aus der Bautätigkeit ergeben, gering bleiben.

Bei ausgewählten Erdgeschosswohnungen stellen wir den barrierearmen Zugang auch ohne Hilfe des Lifts sicher. Dazu legen wir auf der Gartenseite Terrassen mit einer für jede Wohnung eigenen Rampe an. Der Vorteil: Wir erreichen auf diese Weise nicht nur den barrierearmen Zugang, sondern schaffen auch noch eine Verbesserung der Wohnqualität. Denn die Terrasse erweitert später den privaten Wohnraum um ein attraktives Außen-Element.

Bei allen Dingen, die wir umsetzen, achten wir darauf, dass wir dabei die konkreten Bedürfnisse unserer Mieter im Blick halten. So haben wir im Zuge der verstärkten

Beachtung der Seniorenbedürfnisse das Angebot aufgelegt, dass wir auf Wunsch Rollator-Häuschen errichten, und so für eine sichere und bequeme Unterbringung des entsprechenden Hilfsmittels sorgen.

Um zielgruppengerechten Wohnraum anbieten zu können, setzen wir auch in Zukunft auf ein aktives und modernes Portfoliomanagement. Damit wir die Zielgruppenbedürfnisse auch treffen, fragen wir die Kundenbedürfnisse regelmäßig ab.

Damit wird sich unser Dienstleistungsangebot für unsere Mieter in den kommenden Jahren deutlich weiterentwickeln. Trotz dieser Mehrleistung werden wir darauf achten, dass sich unsere Mieten weiter auf einem niedrigen Niveau bewegen.

WO WIR IN BEZUG AUF DEN MARKT SONST NOCH VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN:

- Wir beraten unsere Kunden im Bereich haushaltsnaher Dienstleistungen.
- Wir stärken die regionale Wirtschaft durch bevorzugte Auftragsvergabe an Ortsansässige Handwerksbetriebe.
- Über Veranstaltungen und Mietertreffs stärken wir das Gemeinschaftsgefühl in unseren Quartieren.
- Über unsere Spareinrichtung bieten wir sichere Geldanlage mit guten Konditionen.
- Unseren Genossenschaftsmitgliedern als unsere Eigentümer bieten wir eine regelmäßige Dividende.
- Mit unserer Mietschuldnerberatung begleiten wir betroffene Mieter aus ihrer Situation heraus.

CSR IN DER UMWELT

Beteiligung an zahlreichen Umweltprojekten

Das Berücksichtigen und Einhalten von Umweltmaßstäben zählt in der Immobilienwirtschaft zu den Themen, denen die Unternehmen inzwischen eine hohe Aufmerksamkeit widmen. Für unsere Genossenschaft ist die Berücksichtigung ökologischer Faktoren bereits seit Jahren obligatorisch. Demensprechend gut sind wir auf diesem Feld unterwegs:

So beteiligen wir uns seit 2013 am **Projekt ÖKOPROFIT** (Ökologisches Projekt Für Integrierte Umwelt-Technik), einem Kooperationsprojekt zwischen Kommunen und der örtlichen Wirtschaft. Die Projektpartner verfolgen das Ziel, die Betriebskosten zu senken und die natürlichen Ressourcen (u.a. Wasser, Energie) zu senken. Im Rahmen dieses Projekts hat unser betriebliches Umweltmanagement im vergangenen Jahr konkrete Handlungsziele zur umweltgerechten betrieblichen Arbeit formuliert. Als erfreuliches Ergebnis wurde die Wiederaufbau im Dezember 2014 nach erfolgreicher Prüfung als „ÖKOPROFIT-Betrieb 2014“ ausgezeichnet. Unter umfassender Beteiligung der Mitarbeiter wurden im vergangenen Jahr auch erste Umwelt-Leitlinien erarbeitet. Im laufenden Jahr werden wir diese weiter ausarbeiten.

Mit der Naturschutzorganisation BUND sind wir eine Kooperation eingegangen, um im Rahmen eines Pilotprojekts die **Renaturierung zweier Grünflächen** umzusetzen. Damit wollen wir den ökologischen Gefahren der sich immer weiter ausbreitenden Monokultur entgegenwirken und mit naturbelassenen Grünanlagen die Vielfalt von Flora und Fauna stärken. Insekten wie Wildbienen, Hummeln und Schmetterlinge finden hier Nahrung und Unterschlupf. Für die Anwohner entstehen kleine Natur-Erlebnisräume. Für viele überraschend steht der Spatz auf der Vorwarnliste der Roten Liste der bedrohten Brutvögel Deutschlands. Zusammen mit der Deutschen Wildtier Stiftung und der Stadt Braunschweig hat unsere

Genossenschaft im Berichtsjahr **170 Spatzen-Reihenhäuser** an Kindergärten und Grundschulen in Braunschweig gespendet. So wird nicht nur der bedrohten Vogelart geholfen, sondern auch das Umweltbewusstsein der Kinder gestärkt.

Im Bereich der Energieeffizienz Schritt für Schritt nach vorn

Zu den für uns als Wohnungsunternehmen klassischen umweltorientierten Maßnahmen zählen unsere regelmäßigen Maßnahmen zur energetischen Sanierung, die Modernisierungsmaßnahmen sowie die schrittweise Modernisierung unserer Anlagentechnik. Auf diesem Weg senken wir den Energieverbrauch der Wohnungen und reduzieren den Co₂-Verbrauch.

Wir führen alle unsere Projekte, mit denen sich Investitionen in unsere Bestände verbinden, unter eingehender Berücksichtigung nachhaltig ökologischer Aspekte durch.

Aber auch unsere Mieter können beim Umweltschutz helfen. Über entsprechende Beratung sensibilisieren wir sie für das Thema Umwelt. Mit konkreten Hinweisen zu Energie-Sparmaßnahmen helfen wir ihnen, diese Möglichkeiten auch zu nutzen. Das geschieht sowohl Online als auch über Flyer und unser Mitgliedermagazin „Willkommen“.

WO WIR IN BEZUG AUF DIE UMWELT SONST NOCH VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN:

- Wir betreiben unser Verwaltungsgebäude mit „Ökostrom“.
- Wir beteiligen uns am Projekt „Stadtputztag“ der Stadt Braunschweig.
- Wir betreiben eine unabhängige Stromtarifberatung für unsere Mitglieder.
- Wir betreiben in unserem Bestand 2 Photovoltaik- und 3 Solaranlagen.

CSR BEI DER ARBEIT

„Tag der Genossenschaft“ schärft Bewusstsein für die gemeinsamen Werte

Am 03. September 2014 traf die gesamte ›Wiederaufbau‹-Belegschaft zum „Tag der Genossenschaft“ zusammen. Mit Vorträgen zu den Themen „Die genossenschaftliche Unternehmensform“ und „Typisch Genossenschaft“ eröffneten die renommierten Referenten Prof. Dr. Jürgen Keßler (Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin) sowie Dr. Iris Beuerle (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.) den Tag. Anschließend wurden im Rahmen von Gruppengesprächen genossenschaftsbezogene Fragen diskutiert. Das eine Ziel der Veranstaltung war, allen Mitarbeitern noch einmal umfassend den genossenschaftlichen Grundgedanken und die genossenschaftlichen Ziele zu vermitteln. Das zweite war, noch einmal gemeinsam die vielen Vorteile einer Genossenschaft gegenüber anderen Wohnungsanbietern herauszuarbeiten. Aus unserer Sicht als Vorstand wurden beide Ziele vollständig erreicht.

Mit Aus- und Weiterbildung bauen wir unsere Leistungsfähigkeit aus

Wie viele andere Immobilienunternehmen vollziehen wir auch in unserer Genossenschaft zurzeit die Entwicklung von der Immobilienverwaltung hin zu einer Organisation mit strategischem Immobilienmanagement. Für diese Umstellung brauchen wir gut ausgebildete und hoch motivierte Fachkräfte. Deshalb legen wir heute und in Zukunft ein noch größeres Augenmerk auf die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als wir es bisher ohnehin schon taten. Durch zielgerichtete und praxisorientierte Fachkräfteschulungen halten wir das Niveau unserer Leistungen und Services hoch bzw. bauen es für unsere Mitglieder und Mieter weiter aus. Im Berichtsjahr boten wir elf Veranstaltungen an, die auf die betreffenden Abteilungen zugeschnitten waren. Dabei hatten die Teilnehmer die Gelegenheit, mit Hilfe einer externen Supervision ihre Team- und Organisationsentwicklung systematisch zu reflektieren. Ziel der Workshops

war es, die Ressourcen der Mitarbeiter zu aktivieren, psychosoziale Reibungsverluste zu minimieren, Problemlösungen zu finden und Arbeitsprozesse zu optimieren, um „Top Teams“ zu generieren. Dabei wurden unter anderem die Kommunikation, Kooperation, Prozessabläufe und die Führung beleuchtet. Wichtig für unsere Zukunft ist auch der Nachwuchs. Der demografische Wandel bringt es mit sich, dass sich der Wettbewerb um junge Arbeitskräfte weiter verschärfen wird. Wir bilden daher regelmäßig aus.

Durch Verbandsarbeit und Interessenaustausch fördern wir Konsens

Die allgemeinen Veränderungen in unserer Branche generieren viel Austauschbedarf – auf der Interessenebene zwischen Politik und Unternehmen, zwischen Unternehmen und Unternehmen, aber auch innerhalb der Unternehmen. Wir sind als Genossenschaft grundsätzlich bestrebt, auf all diesen Ebenen über konstruktiven Dialog mitzuarbeiten. Deshalb bringen wir uns initiativ in (regional) politischen Fragestellungen ein, engagieren uns als Mitglied in zwei Arbeitgeberverbänden und arbeiten eng mit unserem Betriebsrat zusammen. In Fragen der Vergütung richten wir uns nach dem Tarifvertrag für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

WO WIR IN BEZUG AUF DIE ARBEITSWELT SONST NOCH VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN:

- Wir bieten unseren Mitarbeitern ein modernes Arbeitszeitmodell mit einem hohen Maß an Flexibilität.
- Wir bieten unseren Mitarbeitern eine betriebliche Altersvorsorge.
- Wir betreiben ein betriebliches Eingliederungsmanagement nach längerer Krankheit
- Im Rahmen der Vereinbarkeit von Beruf und Familie bieten wir den Kindern von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Kinderkrippenplätze.
- Wir unterstützen Betriebssportgruppen.
- Wir bezuschussen für unsere Mitarbeiter Sehhilfen, Gripeschutzimpfungen u.v.m.

CSR IM GEMEINWESEN

Kooperieren für eine erfolgreiche Stadteitarbeit

Unserer Verantwortung und Engagement hören nicht an der Haustür unserer Mieter auf. Denn unsere Mieter leben nicht nur in ihrer Wohnung. Ihr Lebensraum ist ihr Quartier. Deshalb setzen wir auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Dabei sagt unsere Erfahrung der letzten Jahre, dass unsere Arbeit besonders fruchtbar ist, wenn wir eng mit den öffentlichen und privaten Partnern in der Region kooperieren. Zusammen mit ihrem Wissen und ihren Möglichkeiten lassen sich viele Vorhaben deutlich rascher, unkomplizierter und damit auch günstiger umsetzen als im Alleingang.

Bei der Umsetzung unserer ganzheitlichen Quartiersstrategie setzen wir im Besonderen auf die Stadteitarbeit mit Stadtteilvereinen. Darüber hinaus arbeiten wir eng mit anderen Wohnungsgesellschaften sowie Kommunen zusammen. Gemeinsam erhöhen wir die Wohnqualität und verbessern die Kundenzufriedenheit. Wir steigern die Attraktivität unserer Bestände und gewährleisten weiterhin gute Vermarktungsergebnisse.

Nach den positiven Erfahrungen der Stadteitarbeit in der Braunschweiger „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ wirkt unsere Genossenschaft inzwischen in einem weiteren Stadtteilverein im Bestandsgebiet mit: in Hildesheim über die „Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld e.V.“.

Kooperation „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ bis 2018 verlängert

2014 setzten wir unser umfangreiches Engagement in Braunschweigs größtem Stadtteil Weststadt erfolgreich fort. Zu den inzwischen etablierten Maßnahmen gehören regelmäßige Sprechstunden, offene Mietertreffs und diverse Veranstaltungen vor Ort.

Mittlerweile liegen sieben ereignisreiche Jahre hinter der Erfolgsgeschichte des Vereins „Stadtteilentwicklung

Weststadt“. Und diese Geschichte wird fortgesetzt: Im Mai 2014 wurde der Kooperationsvertrag einvernehmlich von allen vier Partnern verlängert: der Stadt Braunschweig, der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, der Nibelungen Wohnbau GmbH und der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG. Die Laufzeit geht nun bis mindestens Ende 2018.

Die Kooperationsarbeit des Vereins „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ genießt mittlerweile in der bundesweiten Wohnungswirtschaft eine hohe Anerkennung. Auch die Landespolitik und die Öffentlichkeit verfolgen das Projekt mit hoher Aufmerksamkeit. Inzwischen interessieren sich auch Städte, Kommunen und Wohnungsunternehmen für das „Braunschweiger Modell“ als Vorbild für die eigene Stadteitarbeit.

Eine zentrale Maßnahme des Kooperationsvertrags ist der gemeinsame Betrieb der Treffpunkte Am Queckenberg, Saalestraße und Pregelstraße. Zusätzlich soll die Planung eines neuen Nachbarschaftszentrums – das „Haus der Talente“ – für die Weststadt vorangetrieben werden.

Das Bemühen, die Weststadt von einem benachteiligten Stadtteil hin zu einem lebenswerten und beliebten Quartier zu entwickeln, trägt bereits Früchte. Ein Beleg dafür ist das hohe Teilnehmerinteresse bei den zahlreichen Veranstaltungen, die 2014 von der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG und dem Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.“ durchgeführt wurden. Dazu gehörten „Das bunte Frühlingfest“ (25.04.14), der „4. Bürgerbrunch“ – „Die Weststadt frühstückt“ (18.05.14), das „Sommerfest Weststadt“ (20.07.14) und der „Öffentliche Rundgang zum Stadttumbau“ (24.10.14).

Unter dem Motto „Bewegter Ilmweg“ wurde am 01.07.14 das neu gestaltete Quartier in der Weststadt offiziell eingeweiht. Fördermittel von Bund, Land und Stadt aus dem Programm „Stadttumbau West“ ermöglichten viele besondere Maßnahmen und Aktionen – die oft zusammen mit den Stadteitarbeitern gestaltet wurden. Auf der



Zu 1: Die Mitmachaktionen erfreuten Jung und Alt und sorgten für viel Begeisterung.

Zu 2: Die Veranstaltungen des Vereins Stadtteilentwicklung Weststadt e.V. erfreuten sich großem Interesse.



Zu 3: Ulrich Markurth (Oberbürgermeister Stadt Braunschweig), Rüdiger Warnke (Nibelungen Wohnbau GmbH), Joachim Blätz (Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG) und Rolf Kalleicher (BBG) unterzeichneten die Verlängerung des Kooperationsvertrages.

neu angelegten Boule-Bahn rollten die ersten Kugeln. Des Weiteren wurde ein Bewegungsgarten für Senioren mit Laufscheibe, Tretbank und Hüfttrainer vorgestellt – Geräte aus Edelstahl zum Trimmen und Fitbleiben.

„Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld e.V.“ erhält Auszeichnung

Auch die Vereinsarbeit der „Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld e.V.“ in Hildesheim entwickelte sich 2014 positiv weiter. Neben Beratung und Nachbarschaftsarbeit war ein weiterer Arbeitsschwerpunkt des Stadtteilbüros die Fortentwicklung der Nachbarschaftskampagne „ZusammenWachsen“. Zu einem verbindenden Projekt für die engagierten Nachbarn wurde hierbei der gemeinsame und eigenhändige Bau eines zentralen Grillplatzes im Quartier. Im Frühjahr 2015 soll „angegrillt“ werden.

Sehr erfolgreich verlief 2014 erneut der Sperrmüllaktionstag am 04.04.2014 und damit verbunden der Frühjahrsputz am Tag darauf. Die Entrümpelungs- und Säuberungsaktion erfreute sich erneut einer hohen Beteiligung.

Als Anerkennung für seine erfolgreiche Arbeit wurde der Verein 2014 durch den Caritasverband der Diözese

Hildesheim mit dem „Elisabethpreis“ ausgezeichnet. Verliehen wurde der Preis in diesem Jahr für besondere Verdienste im Bereich „Soziale Innovation“. Der Verein „Gemeinwesenentwicklung Stadtfeld e.V.“ belegte dabei den mit 1.000 € dotierten 3. Platz (siehe auch www.gwe-stadtfeld.de).

WO WIR IN BEZUG AUF DAS GEMEINWESEN SONST NOCH VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN:

- Wir kooperieren mit lokalen gemeinnützigen Organisationen mit den Schwerpunkten Standortpflege, Quartiersentwicklung, Integration und Förderung von und Jugendlichen.
- Wir beteiligen uns am Stadtumbau West in Braunschweig.
- Wir betreiben ein breites Sponsoring-Programm in den Bereichen Soziales, Kultur und Sport.
- Wir unterstützen zahlreiche kleinere Vereine, die sich durch eine gute Jugend- und Integrationsarbeit auszeichnen.
- Wir unterstützen die Städtische Musikschule Braunschweig.



Mieterveranstaltungen wie z. B. unsere Sommerfeste sind fester Bestandteil unserer Mieterkommunikation. Besonders die attraktiven Event-Module (hier X-Cross-Race) sind bei unseren jungen Mietern sehr beliebt.

Kundenorientierung und Service

Die jüngste Wohnzufriedenheitsanalyse zeigt: Unsere Mieter sind mit unseren Kundenbindungsaktionen wie Mieterfesten, Veranstaltungen, Mieterfahrten, KidsClub durchweg zufrieden. Das spornt uns zu neuen Ideen an: So wird bereits im laufenden Jahr ein TeensClub unser Angebot auf diesem Feld ergänzen.

Zu unserem Mieterservice gehören nicht nur Beratung und Betreuung, sondern auch Mieterausflüge und -reisen, ein KidsClub, die aktive Stadtteilarbeit mit ihren Mieterfesten sowie viele andere Angebote. Denn für uns als Baugenossenschaft ist der Mieter mehr als ein Kunde. Er ist als Genossenschaftsmitglied Miteigentümer.



5. Kundenorientierung und Service: Die Mieter stehen im Mittelpunkt

Wohnzufriedenheitsanalyse ergibt eine überwiegend hohe Kundenzufriedenheit

Um ein Bild zu erhalten, wie die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG von ihren Mietern gesehen wird, haben wir 2014 die Beratungsgesellschaft „Analyse & Konzepte“ mit der Erarbeitung einer Wohnzufriedenheitsanalyse beauftragt. Die Interviewer haben 952 Mieter an unterschiedlichen Standorten befragt.

Die Ergebnisse sind überwiegend erfreulich: Unsere Baugenossenschaft wird von den Mietern als seriöses und vertrauenswürdige Wohnungsunternehmen wahrgenommen, das auf die Bedürfnisse seiner Mieter eingeht. Das spiegelt sich im Ergebnis der allgemeinen Wohnzufriedenheit wider: Gut drei Viertel der Mieter sind sehr zufrieden (23 %) oder zufrieden (49 %). Dabei haben wir in Salzgitter die „zufriedensten“ Mieter.

Unsere Mieter sind uns treu. Nur 20 Prozent von ihnen planen, - vielleicht - in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Dieser Wert ist signifikant niedriger als bei anderen Untersuchungen, die „Analyse & Konzepte“ bei Wohnungsunternehmen durchgeführt hat. Auch das Informationsverhalten der ›Wiederaufbau‹, dazu zählt die Mieterzeitschrift „Willkommen“, wird von den Befragten positiv bewertet.

Es gab aber auch Kritik. Bemängelt wurde die Erreichbarkeit unserer Hausmeister und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Geschäftsstellen. Die Erkenntnisse bieten uns die Chance, schnell und effektiv Verbesserungen vorzunehmen. Wir sind zuversichtlich, dass wir unseren Kunden mit der neuen Organisationsstruktur, die wir seit dem Frühjahr 2015 umsetzen, schon sehr bald eine deutlich bessere Erreichbarkeit gewährleisten können.

Mieterfeste, Veranstaltungen und KidsClub fördern den Austausch

Seit Jahren sind Mieterfahrten fester Bestandteil unseres Serviceangebots. Es wird von unseren Mietern gern genutzt. 2014 boten wir zum Beispiel Fahrten nach Berlin und durch die Lüneburger Heide an.

Großen Zuspruch fanden 2014 auch wieder unsere zahlreichen Nachbarschaftsfeste an den unterschiedlichen Standorten. Hier steht nicht nur unser Kontakt zu den Mietern im Vordergrund, sondern auch die Möglichkeit für die Mieter, sich untereinander besser kennenzulernen.

Unser stetig wachsender ›Wiederaufbau‹-KidsClub bewies uns auch in diesem Jahr, wie groß die Verbundenheit, auch der „jungen Mieter“, mit der ›Wiederaufbau‹ ist. Unterschiedlichste Angebote sowie Veranstaltungen für unsere Mitglieder-Kinder, zum Beispiel Ferienprogramme, ein „weihnachtlicher Nachmittag“ oder Bastelangebote, wurden gut angenommen.

Bereits seit 2011 bieten wir in Kooperation mit der BraWo SoccaFive Arena einen vergünstigten Eintritt in die Kindersportwelt an. Weiterhin ist für alle Kinder unserer Mieter im Alter von 0-3 Jahren eine kostenlose Teilnahme an der Spielstunde „Kleine Füße“ möglich. Wir streben an, in Zukunft weitere Vergünstigungen für unsere KidsClub-Mitglieder anzubieten. Den Kindern stehen durch ihre Mitgliedschaft im KidsClub nicht nur die Türen für spannende Veranstaltungen offen, sie erhalten auch tolle Konditionen in unserer Spareinrichtung.

Für 2015 ist die Gründung eines TeensClub geplant. Damit wollen wir den Wünschen der Jugendlichen nach altersgerechten Angeboten nachkommen.



Durch gezielte Sportförderung unterstützen wir sehr viele Vereine der Region. Hier die 1. Frauenfußballmannschaft des BSC Acosta, die in der Saison 2013/2014 den Aufstieg in die Oberliga Niedersachsen Ost schaffte.

Öffentlichkeitsarbeit erhöht die Wahrnehmung und stärkt das Image

Um sowohl unserer Rolle als regionaler Wirtschaftspartner, als auch unseren Genossenschaftsprinzipien Rechnung zu tragen, ist die Förderung von Sport und Kultur ein fester Bestandteil unserer Öffentlichkeitsarbeit. Dieses trägt maßgeblich auch zur Attraktivität unserer Standorte bei.

Auch 2014 unterstützte die »Wiederaufbau« unter anderem die Mannschaft der Braunschweiger Basketball Löwen, die Fußballmannschaft der New Yorker Lions, die Fußballer sowie Basketballspielerinnen der Eintracht Braunschweig, den MTV Wolfenbüttel, die Volleyball-Männer des MTV Salzgitter sowie die Fußballer von Goslar 08. Dabei konnten wir mit den Lions eine Deutsche Meisterschaft feiern.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Förderung des Breitensports. In unserem Verbreitungsgebiet werden durch uns viele lokale Sportvereine unter anderem durch Trikotsätze unterstützt.

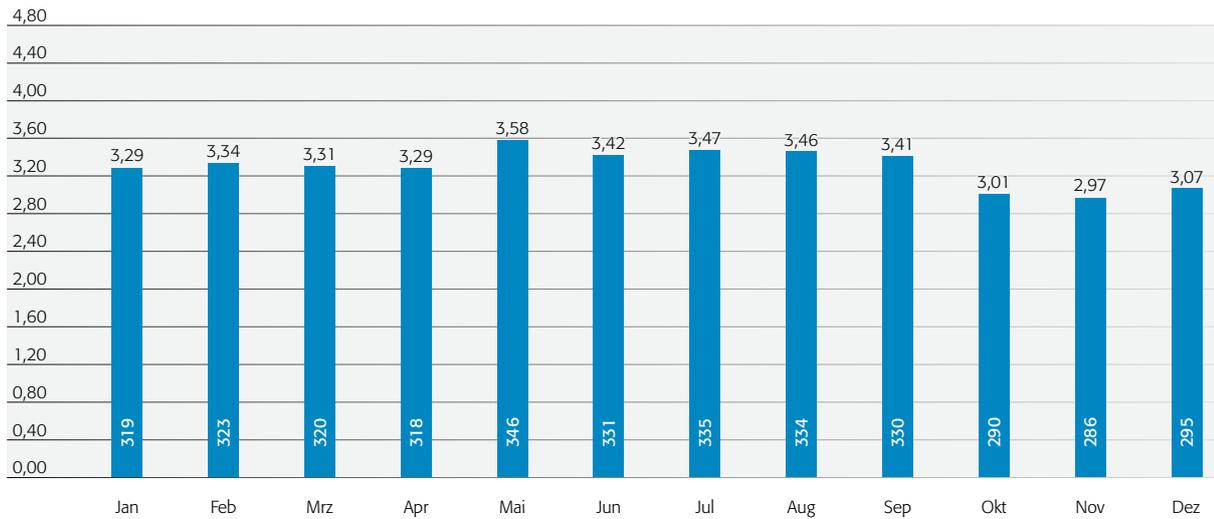
Des Weiteren förderten wir die Städtische Musikschule Braunschweig, die Komödie am Altstadtmarkt sowie regional wirkende Einzelevents wie das Krimifestival. Neben der Weiterführung der Aktion »Gesundes Frühstück« unterstützten wir 2014 auch weitere Konzepte und Einrichtungen finanziell.

Zusammen mit anderen Braunschweiger Genossenschaften riefen wir am 15. Dezember die 1. Braunschweiger Weihnachtstafel für Menschen in schwierigen Lebenssituationen ins Leben. Hier boten wir bis zu 220 Menschen ein Weihnachtessen im Steigenberger Parkhotel an. Bei diesem Projekt wurde neben der Hilfe für benachteiligte Menschen der genossenschaftliche Grundgedanke, die »Hilfe zur Selbsthilfe«, kommuniziert und transportiert. Ein Ziel war auch, auf die besondere Gesellschaftsform der regionalen Genossenschaften und deren vielfältige engagierte Arbeit in sozialen Projekten hinzuweisen.

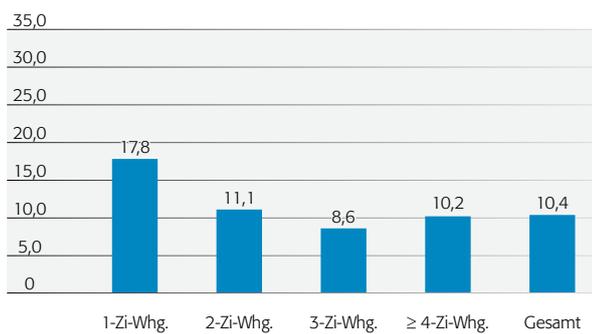
Auch haben wir in 2014 eine Spende in Höhe von 7.500 für die Spendenaktion der Braunschweiger Zeitung »Goldenes Herz« überreicht und damit Projekte in der Region unterstützt, die Kindern und Jugendlichen zu Gute kommen. Für uns ist der Kontakt zu unseren Mietern und Mitgliedern sehr wichtig, den wir neben der persönlichen Beratung zu unseren kundenfreundlichen Öffnungszeiten auch durch Infobriefe fördern. Daneben wird der Informationsaustausch zu unseren Vertretern, durch Vertreterfahrten und Vertretergespräche (je Wahlkreis), intensiv betrieben. Zusätzlich unterstützen wir vier Mal im Jahr den Dialog zu unseren Mitgliedern durch unsere Mitgliederzeitung »Willkommen«. Erklärtes Ziel hierbei ist, die Informationsbereitstellung, die Lesebereitschaft sowie Angebote und Serviceleistungen für Mieter und Mitglieder möglichst aktuell in den Fokus zu rücken.

LEERSTAND

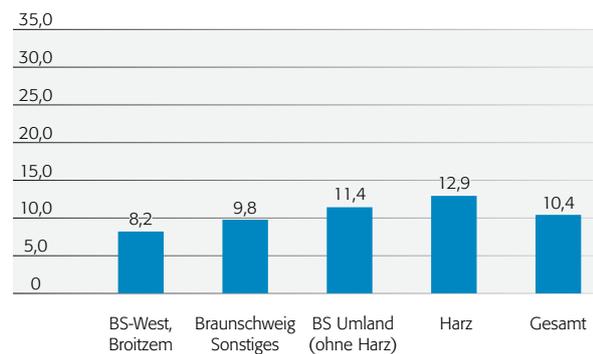
absolut und prozentual

FLUKTUATIONSQUOTE
NACH WOHNUNGSGRÖSSE

in Prozent

FLUKTUATIONSQUOTE
NACH WOHNORTEN

in Prozent



WARUM WURDE EINE WOHNUNG VERLASSEN?

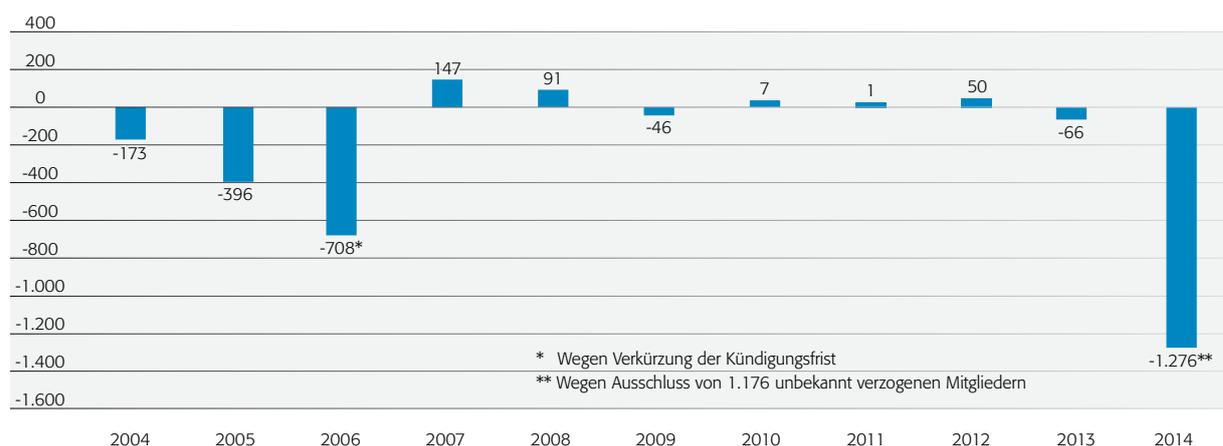
in Prozent



ZUGÄNGE/ABGÄNGE VON MITGLIEDERN UND ANTEILEN

	Mitglieder	Anteile
Zugänge	1.109	8.161
Abgänge	2.385	7.147
→ durch Kündigung	856	3.733
→ durch Todesfall	291	1.373
→ durch Ausschluss	1.200	1.678
→ durch Übertragung	38	246
→ durch Korrektur früherer Jahre	0	0
→ durch Teilkündigungen	0	117
Nettoabgang /-zugang	-1.276	1.014

NETTOZUWACHS/-VERLUST AN MITGLIEDERN



6. Miete und Nebenkosten: Niveau bleibt fair und niedrig

Intensives Betriebskostenmanagement sichert mieterfreundliche Konditionen

Unser Betriebskostenmanagement hat auch 2014 alle ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten genutzt, um die Nebenkosten für Mieter und Vermieter in Grenzen zu halten. Dazu wurden unter anderem bestehende Dienstleistungs- und Wartungsverträge auf Wirtschaftlichkeit überprüft. Auch bei den anstehenden Preisverhandlungen prüfen wir immer wieder, ob es qualifizierte Anbieter gibt, die die Arbeiten zu einem besseren Preis-/Leistungsverhältnis übernehmen können.

Neben dem Kostenmanagement bei allgemeinen Leistungen legen wir ein besonderes Augenmerk auf Einsparmöglichkeiten im Bereich Energie. Dazu betreiben wir ein nachhaltiges Energie- und Verbrauchsmanagement. Um steigenden Energiekosten entgegenzusteuern, schauen wir vorwiegend auf das Kostenmanagement für die Warmwasser- und Heizungsversorgung. Durch den Einbau von moderner Mess- und Regeltechnik (Wasseruhren, Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Wassermengenregler) ist es gelungen, die Verbräuche für Wasser und Heizung – und damit auch die Umweltbelastung – 2014 weiter zu reduzieren. Sofern es bautechnisch vertretbar und von den Kosten her darstellbar ist, werden wir diese Mess- und Regeltechnik in unserem gesamten Wohnungsbestand einbauen.

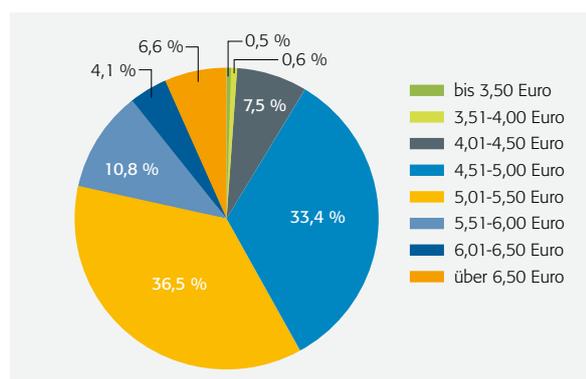
Als ein Erfolg hat sich der Einsatz neuester Funkmesstechnik erwiesen. Sie ermöglicht es, den Wärmebedarf eines Wohnobjekts aus der Distanz zu ermitteln. Gleichzeitig liefert die Funktechnik die Grundlage für eine elektronische Steuerung der Heizanlagen. Darüber hinaus konnten wir die Leistung unserer Brennwertkessel verbessern. So ist es uns gelungen, durch gezielte Optimierung der Anlageneffizienz weitere Einsparpotentiale bei der Heizanlagentechnik zu erhöhen. Über diese technischen Modernisierungen zur Energieeinsparung in

unseren Beständen hinaus setzen wir auf gezielte Aufklärung unserer Mieter. Wir regen sie zu kostenbewusstem Verbrauchsverhalten an, so dass auch sie einen Beitrag sowohl zur Entlastung ihrer Haushaltskasse als auch der Umwelt leisten. Es ist erwiesen, dass Mieter durch den bewussten Umgang mit Energie, oft mehr Einsparungseffekte erzielen, als manche kostspielige technische Modernisierung. Weitere Beiträge zur Energieeinsparung liefern die Dämmung von Kellerdecken, Dachböden sowie der Einbau von wärmedämmenden Fenstern und Türen. Im Rahmen unserer Modernisierungen bzw. Sanierungen haben wir 2014 auch diese Möglichkeiten genutzt.

Bei der Pflege der Außenanlagen ist es uns gelungen, im Zuge einer neuen Ausschreibung die Leistungen, u.a. durch das elektronische Flächenerfassungssystem „famoos“, zu erhöhen und damit zu verbessern. Die Preise konnten gehalten werden und haben somit keinen negativen Einfluss auf die Nebenkosten. Bedingt durch den Trend der allgemeinen Preissteigerung bei den Nebenkosten und durch gesetzliche Vorschriften neu entstandenen umlegbare Kosten sind die reinen Betriebskosten leicht gestiegen. Auch bei den Heizkosten ist 2014 eine leichte Steigerung zu verzeichnen.

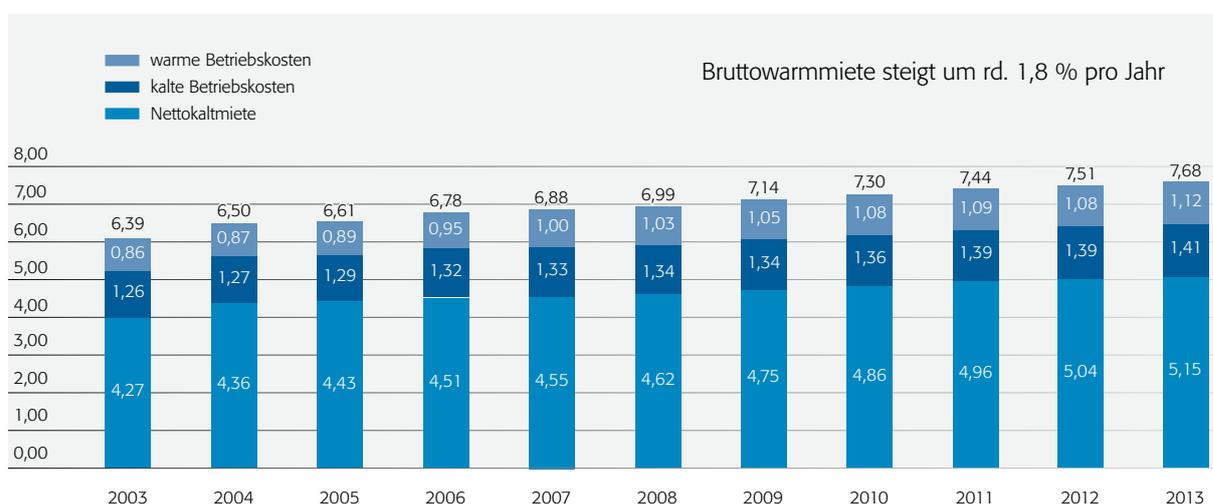
MIETE PRO QM WOHNFLÄCHE

in Prozent



BETRIEBSKOSTEN 2014

	T€	Änderung (in %) gegenüber 2013	Kosten Geschäftsjahr m ² Wfl./Monat in €	Kosten Vorjahr m ² Wfl./Monat in €
öffentliche Lasten/ Grundsteuer	1.871	-2,1%	0,26	0,26
Wasser/Abwasser	2.694	-7,9%	0,38	0,41
Oberflächenentwässerung	210	2,9%	0,03	0,03
Versicherungen	449	3,2%	0,06	0,06
Gartenpflege	1.164	-1,8%	0,16	0,16
Abfallbeseitigung	1.578	5,5%	0,22	0,21
TV-/Radioversorgung	1.086	-8,6%	0,15	0,16
Winterdienst/ sonstige Reinigung	883	8,5%	0,13	0,11
Allgemeinstrom	320	10,7%	0,05	0,04
Aufzüge	163	19,9%	0,02	0,02
Schornsteinfeger/ Thermenwartung	39	26,4%	0,01	0,01
Straßenreinigung	107	9,2%	0,02	0,01
Sonstiges	302	12,7%	0,04	0,04
	10.866	-1,2%	1,53	1,52

NETTOKALTMIETE UND VORAUSZAHLUNGEN FÜR WARMHEIT UND KALTE BETRIEBSKOSTEN in Euro pro qm
BEI UNTERNEHMEN IM GDW 2003 – 2013



Die Modernisierungen diverser Wohnanlagen stand 2014 im Vordergrund unserer Baumaßnahmen. Durch großzügige Balkone und ein ansprechendes Farbkonzept steigern wir die Attraktivität unserer Wohnungen und sichern langfristig die Vermietung.

Portfolio-Entwicklung

2014 haben wir die Bestände der ›Wiederaufbau‹ eG weiter saniert und modernisiert. Bei den Maßnahmen konzentrierten wir uns vor allem auf die Kernstandorte. Neu aufgelegt wurde ein Programm zum Bau von Fahrstuhltürmen an renovierten Altbeständen. Bei einer Reihe von Erdgeschosswohnungen wurden Terrassen angelegt, die in Verbindung mit Rampen die Erreichbarkeit der Wohnungen verbessern.

Zurzeit treiben wir die Sanierung unserer Immobilien mit Nachdruck voran. Damit sichern wir den Wert unseres genossenschaftlichen Vermögens und erhöhen die Wohnungsattraktivität für unsere Mieter. An Standorten mit erhöhter Wohnungsnachfrage befinden wir uns in vorbereitenden Planungen für Wohnungs-Neubauprojekte.



7. Portfolio-Entwicklung: Mit ganzheitlichem Blick und fokussiertem Einsatz

Portfoliostrategie: Wir fokussieren uns auf unsere Kernstandorte

Wir wollen die uns zur Verfügung stehenden Mittel so einsetzen, dass sie unseren Anspruch an die Betreuung unserer Immobilienbestände bestmöglich erfüllt. Dazu haben wir unser Portfolio in den vergangenen Jahren eingehend analysiert. Ein zentrales Ergebnis ist, dass wir unsere Bestände in Zukunft „kernstandortbezogen“ entwickeln wollen. Das heißt, dass wir unser Aktivitäten verstärkt dort entwickeln, wo wir für unseren Bestand besonders positive Entwicklungen erwarten. Im Besonderen heißt dies:

An den Kernstandorten mit großer Wohnraumnachfrage werden wir durch Wohnungsneubau-Projekte unseren Bestand ausbauen. Einige Wohnungs-Neubauprojekte befinden sich bereits in der vorbereitenden Planungsphase bzw. bereits in der Bauphase.

Parallel dazu bauen wir unwirtschaftliche Bestände außerhalb der Kernstandorte ab. Unser Fokus richtet sich hierbei auf einzelne Wohnungen innerhalb von Eigentümergemeinschaften sowie auf weit vom Standort Braunschweig entfernte, einzeln liegenden Bestände wie beispielsweise das Objekt Weidenring in Biederitz bei Magdeburg.

Eine weitere strategische Bestandsmaßnahme setzen wir derzeit zudem in Seesen um: Hier haben wir durch den Abriss von zwei stark sanierungsbedürftigen Altgebäuden die Voraussetzung geschaffen, das Profil des verbleibenden Bestands bzw. für den dortigen Standort deutlich zu verbessern. Für die frei gewordenen Grundstücke läuft derzeit die Entwicklungsphase für eine neue, nachfrageorientierte Bebauung.

Neubau-Projekt In Braunschweig begonnen, zwei Immobilien erworben

Im Frühjahr 2014 starteten wir in der Cammannstraße in Braunschweig mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 barrierearmen Wohnungen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2015 geplant. Mit den neuen Wohnungen werden wir unseren Bestand in innenstadtnaher Lage weiter erhöhen.

Grundsätzlich konzipieren wir unsere Wohnungen mit modernen Grundrissen und Wohnflächen zwischen 75 und 146 Quadratmetern. So finden bei uns sowohl Familien als auch Singles, Jüngere und Ältere passenden Wohnraum. Unsere Neubaukonzepte sind auf eine gesunde, das heißt: gemischte Mieterstruktur ausgerichtet.

Im Berichtsjahr erwarben wir für unsere Genossenschaft das Mehrfamilienhaus Ritterstraße 12 in der Braunschweiger Innenstadt. Das Objekt umfasst 12 Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt 1.349 Quadratmetern. Hinzu kommen 15 Tiefgaragenplätze.

Mit Wirkung zum 1. Dezember 2014 nutzten wir eine bestehende Kaufoption auf unser Verwaltungsgebäude in Braunschweig an der Gildenstraße 25. Unsere Genossenschaft nutzt die Immobilie bereits seit 10 Jahren als ihren Verwaltungssitz. In dieser Zeit haben sich die Räumlichkeiten – nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage – als sehr nutzungs- und kundenfreundlich bewährt, so dass diese Entscheidung als sehr sinnvoll erschien. Die Wohnungen im Gebäude waren bereits zuvor im Eigentum unserer Genossenschaft.



Durch die zentrale Lage unseres Verwaltungsgebäudes sind wir für unsere Mitglieder und Interessenten sehr gut zu erreichen. Durch den Kauf sichern wir uns diesen Standortvorteil langfristig.

Bestandsqualität durch gezielte Investitionen weiter verbessert

Im Berichtsjahr haben wir unsere Investitionen in Sanierung und Modernisierung weiter erhöht: So flossen in diese Verwendungen im vergangenen Jahr insgesamt T€ 15.600. Dieser Wert ist einschließlich bilanzieller Aktivierungen und exklusiver Neubau.

Investiert wurde dabei strategiekonform zum überwiegenden Teil in Gebäude an den Kernstandorten. Ein Teil der Mittel ging aber auch in Einzelwohnungen und andere Bestandsreparaturen.

Bei unseren Investitionen wurde dabei in jedem Einzelfall das Gebäude in seiner Gesamtheit betrachtet. So wurde bei der größten Baumaßnahme, der Sanierung des aufgrund seiner baulichen Struktur so genannten „S-Blocks“ in der Braunschweiger Weststadt, die Fassade mit neuen Fenstern versehen, ein neuer Anstrich angebracht und der komplette Dachaufbau erneuert. Auch im Inneren erfolgten umfangreiche Maßnahmen wie die Erneuerung der haustechnischen Stränge, die Kernsanierung der Bäder und die Treppenhausinstandsetzung. Nach der erfolgreichen Umsetzung des 1. Bauabschnitts im vergangenen Jahr soll im laufenden Jahr 2015 die Realisierung des 2. Bauabschnitts erfolgen.

Weitere umfassende Maßnahmen führten wir in der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße in Wolfenbüttel, in der Köslinerstraße 29 in Goslar und im Wildkamp 79,81 und 83 in Salzgitter durch.

In der Braunschweiger Gutenbergstraße 13 bis 18 sowie 23 und 24 wurden im vergangenen Jahr die Fassaden saniert; in den Hausnummern 23 und 24 erfolgte zudem ein Aufzugsanbau. Eine Fassadensanierung nahmen wir in der Goslarer Fröbelstraße 16, 18, 20, 22 und 24 vor.

Im Rahmen der Quartiersentwicklung in der Braunschweiger Weststadt waren wir 2014 erneut mit mehreren Maßnahmen aktiv: So setzten wir im Umfeld der Häuser Saalestraße/Schwarzastraße sowie im Ilmweg städtisch geförderte Maßnahmen zur Außenanlagen-Neugestaltung um. Ohne Fördermittel sanierten wir dort zeitgleich die Fassaden der entsprechenden Häuser.

Einen Teil unserer Investitionen wendeten wir für die Aufwertung unserer Wohnungen auf. Die vorgenommenen Arbeiten erstreckten sich von Klein- bzw. Teilmodernisierungen über komplette Kernsanierungen der gesamten Wohnung bis hin zu Sanierungen mit Grundrissänderungen.

Mit den verschiedenen Maßnahmen passten wir Bestände weiter an die Bedürfnisse unserer Zielgruppen an und verbesserten die nachhaltige Vermietungsqualität unserer Wohnungen. Wir schaffen für unsere Mieter ansprechende Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld. Dies sichert die Werthaltigkeit der Immobilien unserer Genossenschaft und untermauert unsere hohe finanzielle Stabilität.

Die Umsetzung unserer baulichen Projekte bedeutet für unsere Mieter über einen gewissen Zeitraum Belastungen und Einschränkungen, die mitunter nicht unerheblich sind. Das ist uns sehr bewusst. Deshalb danken wir allen betroffenen Mietern – besonders denen, deren Häuser in bewohnten Zustand renoviert worden sind – an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für ihr Verständnis und ihre Geduld.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

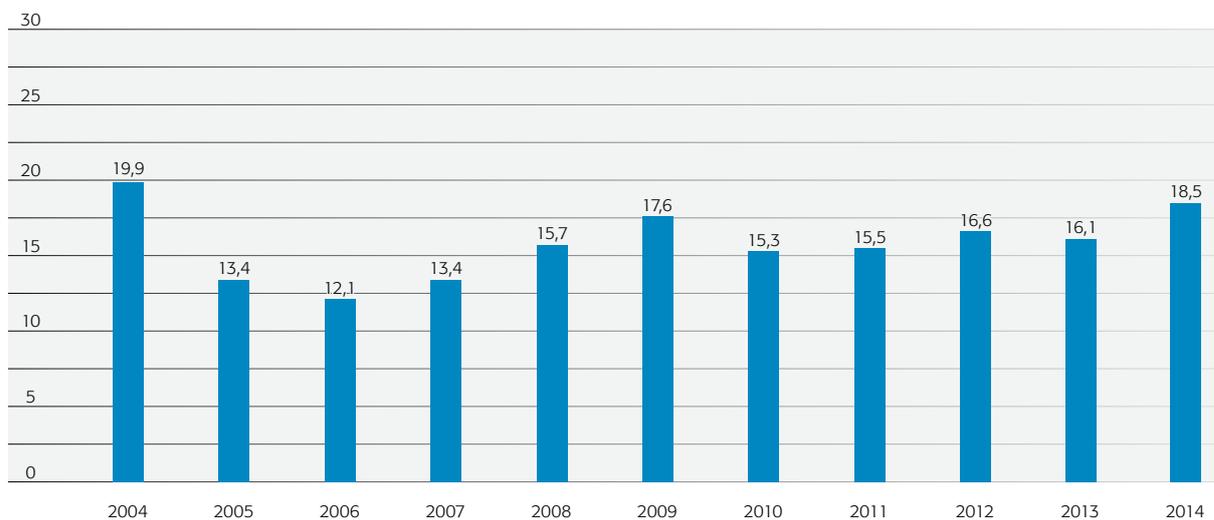
Bestand per 31.12.2013	9.740 WE	597.819 m²
I. Zugang		
Braunschweig, Ritterstr.	12 WE	1.349 m ²
Braunschweig, Kreuzstr. (Nutzungsänderung)	1 WE	38 m ²
Diverse Flächenänderungen	0 WE	168 m ²
	13 WE	1.556 m²
II. Abgang		
Denstorf, Krugstr. (Verkauf)	-5 WE	-242 m ²
Braunschweig, Max-Osterloh-Platz (Verkauf)	-4 WE	-352 m ²
Braunschweig, Am Timmerlaher Busch (Verkauf)	-2 WE	-176 m ²
Braunschweig, Wendenstr. (Verkauf)	-1 WE	-59 m ²
Braunschweig, Viktoria-Luise-Str. (Verkauf)	-2 WE	-163 m ²
Braunschweig, Helene-Engelbrecht-Str. (Verkauf)	-1 WE	-84 m ²
Braunschweig, Hans-Sachs-Str. (Verkauf)	-3 WE	-361 m ²
Halberstadt, Florian-Geyer-Str. (Nutzungsänderung)	-1 WE	-50 m ²
Quedlinburg, David-Sachs-Str. (Nutzungsänderung)	-1 WE	-59 m ²
Seesen, Bornhäuser Str. (Verkauf)	-16 WE	-794 m ²
Seesen, Posenerstr. (Nutzungsänderung)	-1 WE	-71 m ²
Seesen, Hochstr. (Abriss)	-36 WE	-2.006 m ²
Wolfenbüttel, Im Rübenkamp (Verkauf)	-1 WE	-112 m ²
Wedtlenstedt, Kleine Heide (Verkauf)	-1 WE	-124 m ²
	-75 WE	-4.655 m²
Nettogesamtabgang	-62 WE	-3.099 m²
Bestand per 31.12.2014	9.678 WE	594.720 m²

WOHNUNGSMODERNISIERUNG

Bad Harzburg	→ Amtswiese	5 WE
BS-Broitzem	→ Breslauer Straße	6 WE
BS-Lehndorf	→ Beckingerstraße	1 WE
BS-Querum	→ Auerstraße, Otto-Finsch-Straße	2 WE
BS-West	→ Emsstraße u. a.	17 WE
BS-Westliches Ringgebiet	→ Kreuzstraße, Glückstraße	3 WE
Hildesheim	→ Trockener Kamp	2 WE
SZ-Lebenstedt	→ Wildkamp u. a.	11 WE
Seesen	→ An der Ziegelei, Posener Straße	6 WE
Wolfenbüttel	→ Ernst-Moritz-Arndt-Straße u. a.	15 WE
Gesamt		68 WE

AUFWENDUNGEN FÜR REGIONAL ANSÄSSIGE HANDWERKER

in Mio. Euro



8. Unsere Genossenschaft: Wir gehen gemeinschaftlich weiter

Vertreterversammlung wählt neuen Aufsichtsratsvorsitzenden

Am 14. Juni 2014 lud die Baugenossenschaft zu ihrer jährlichen Vertreterversammlung in den Congress-Saal der Stadthalle Braunschweig. Wie im Vorjahr nahmen an der Versammlung 57 stimmberechtigte Vertreter teil. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden in der Form genehmigt, wie durch Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegt. Damit sprach das Plenum den Führungsorganen erneut das Vertrauen aus.

In den Organen kam es zu folgenden Personalveränderungen. So schieden mit Wirkung zum Ende der Vertreterversammlung aus dem Aufsichtsrat aus

Aus dem Aufsichtsrat schieden aus:
Herr Dietrich Fürst,
Herr Heinz-Dieter Eßmann und
Herr Christoph Schmitz

Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Herr Christoph Schmitz gewählt. Christoph Schmitz folgt damit auf Herrn Dietrich Fürst, der 25 Jahre im Aufsichtsrat war, die Position des Vorsitzenden 21 Jahre lang innehatte und für eine Wiederwahl in den Aufsichtsrat nicht mehr zur Verfügung stand. Als Anerkennung für seine besonderen Verdienste für unsere Genossenschaft verlieh die Vertreterversammlung Dietrich Fürst den Titel des Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrats. Des Weiteren wurde Heinz-Dieter Eßmann nach 30 Jahren Aufsichtsratsstätigkeit verabschiedet.

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten konstruktiv zusammen

Abgesehen von seiner konstituierenden Sitzung kam der Aufsichtsrat im Berichtsjahr vier Mal zusammen. Die Sitzungen fanden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand statt. Der Vorstand berichtete darin dem Aufsichtsrat regelmäßig über die relevanten Themen der Geschäftspolitik und vermittelte seine Einschätzungen zu den wesentlichen Chancen und Risiken. Der Prüfungsbericht unseres Verbandes

PERSONALÜBERSICHT

Betriebszugehörigkeit	männlich	weiblich	Summe	Vorjahr
über 35 Jahre	0	0	0	1
über 30 Jahre	1	4	5	4
über 25 Jahre	1	4	5	5
über 20 Jahre	2	5	7	8
über 15 Jahre	4	7	11	11
über 10 Jahre	6	12	18	14
über 5 Jahre	9	9	18	23
über 3 Jahre	4	5	9	8
bis 3 Jahre	12	10	22	19
per 31.12.2014	39	56	95	92



Joachim Blätz (Vorstandsvorsitzender) und Christoph Schmitz (Aufsichtsratsvorsitzender) verabschieden Dietrich Fürst (Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats) nach 25 Jahren Aufsichtsratszugehörigkeit. Davon hat Dietrich Fürst 21 Jahre den Vorsitz des Aufsichtsrates inne gehabt und die »Wiederaufbau« maßgeblich geprägt.

wurde in der entsprechenden Sitzung eingehend erörtert. In dieser Sitzungen des Aufsichtsrates gaben die Prüfer und der Prüfungsdirektor des Verbandes darüber hinaus ihren mündlichen Bericht ab.

Gemeinsam werden wir 2015 die Mieterzufriedenheit weiter erhöhen

Die Herausforderungen der Zukunft durch konstruktive und gemeinschaftlich vorausschauende Zusammenarbeit meistern – mit diesem Vorsatz gehen alle Beschäftigten und auch wir, der Vorstand der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG, unsere Aufgaben jeden Tag aufs Neue an – jeder von seinem Platz aus. Der Zusammenhalt als Gemeinschaft zählt zu den zentralen Garanten unseres Erfolgs. Und er ist die Voraussetzung für die Lösung unserer wichtigsten Aufgabe: Bestleistung abzuliefern bei unseren Mietern. Denn sie sind es bzw. ihre Zufriedenheit, um die es am Anfang und am Ende geht.

Wir als Vorstand erleben täglich: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der »Wiederaufbau« stehen hinter diesem Auftrag. Das zeigen uns auch ihre zahlreichen Ideen, die sie im Zuge der letzten Mitarbeiterbefragung eingebracht haben. Die Umsetzung dieser Impulse im Alltag wird dazu beitragen, dass wir als genossenschaftlich aufgestellter Vermieter in Zukunft noch besser werden – zum Wohl und zum Nutzen unserer Mieter.

Als Vorstand bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hervorragendes Engagement im Jahr 2014. Dem Aufsichtsrat danken wir für die jederzeit sehr konstruktive Begleitung. Bei unseren Geschäftspartnern bedanken wir uns ausdrücklich für Ihr Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. Wir freuen uns darauf, die anstehenden Aufgaben gemeinsam allen Beteiligten auch im kommenden Jahr erfolgreich zu meistern.

Lagebericht

03



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des Deutsche Rechnungslegungs Standard Nr. 20 (DRS 20), der vom Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V. (DRSC) auch für die Lageberichterstattung von Einzelunternehmen empfohlen wird. Basierend auf unserem Unternehmensleitbild, unseren strategischen Zielen und orientiert an unserer Satzung handeln wir entsprechend unserer Vision „Wir sind die Nummer 1 zum Thema Wohnen, jeder kennt uns, jeder will zu uns!“

Die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG ist mit 9.678 Wohnungen bzw. 594.720,10 m² Wohnfläche im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig.

Im Berichtsjahr wurden 31 einzelne Wohnungen in Seesen, Braunschweig und Wedtlenstedt sowie ein Mehrfamilienhaus mit 5 WE in Denstorf veräußert. Weitere 36 WE in Seesen wurden zurückgebaut. In Braunschweig wurden zwölf hochwertige Wohnungen im historischen Magniviertel erworben. Daneben gingen per Saldo zwei WE durch Wohnungsstillegungen und Nutzungsartänderungen ab. Die Genossenschaft verfügt per 31.12.2014 über 2.249 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze, 108 Carports und 2.938 Garagen.

Unsere Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder unserer Genossenschaft zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgfältig mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung deutlich positiv entwickelt hat, zeichnet sich in der Harzregion eine konstante Nachfrageschwäche ab. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht. Die durchschnittliche Miete pro m² Wohnfläche beträgt im Berichtsjahr € 5,30 nach € 5,22 im Vorjahr. Die Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig im Harzgebiet und unser jahresdurchschnittlicher Leerstand sank von 3,6 % im Vorjahr auf 3,2 %. In 2014 hat sich die Fluktuationsquote im Gesamtbestand mit 10,6 % (10,5 % im Vorjahr) kaum verändert.

Mittelfristig soll aus strategischen Gründen der Streubesitz partiell verkauft werden. Hier haben die derzeitigen Mieter von Einzelobjekten grundsätzlich ein Vorkaufrecht. Im Falle von en-bloc-Verkäufen nehmen wir insbesondere Rücksicht auf das Schutzbedürfnis unserer Mitglieder und vereinbaren deshalb 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.

Dabei orientieren wir uns an unserer gegenüber der Vertreterversammlung kommunizierten und einvernehmlich verabschiedeten Portfoliostrategie. Die Verkaufserlöse werden anschließend in die zukunftsorientierte Modernisierung unserer verbleibenden Bestände sowie in moderne Neubauten in Braunschweig reinvestiert oder es werden Darlehen bei Banken zurückgeführt. Die Quartiere an Kernstandorten wie beispielsweise in Seesen und Goslar sollen durch attraktive und nachhaltige Wohnkonzepte gehalten und weiter entwickelt werden. Partiiell kann es aber auch an unseren Kernstandorten

zum Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen.

Die Ziele Kosteneinsparung und Qualitätssicherung wurden mit dem Projekt „EPA“ zur Einführung von flächendeckenden Einheitspreisabkommen für Handwerkerdienstleistungen im Berichtsjahr in fünf Gewerken erreicht. Zwei weitere Gewerke werden 2015 umgesetzt.

Im Berichtsjahr wurde das Projekt zur Neuerstellung eines elektronischen und revisions sicheren Organisations-

handbuches gestartet. Aktuell werden die optimierten Prozessabläufe der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG in Mitarbeiterworkshops besprochen, verabschiedet und anschließend in das neue Organisationshandbuch eingestellt. Das bisherige Handbuch des Risikomanagement wird zum 30.06.2015 abgelöst.

Gegen Ende des Berichtjahres haben wir unser Ankaufsrecht bezüglich des bislang gemieteten Verwaltungsgebäudes in Braunschweig, Güldenstraße 25, ausgeübt. Eigentumsübergang war der 01.12.2014.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen.

ohne Umlagen Wesentliche Kennzahlen	Vorjahr		Geschäftsjahr	
	Ist Mio.€	Plan Mio.€	Ist Mio.€	Abweichung Mio.€
Sollmieten	39,6	38,5	39,6	+1,1
Erlösschmälerungen	1,7	1,3	1,6	+0,3
Umsatzerlöse aus Mieten	38,0	37,6	38,1	+0,8
Instandhaltungsaufwand	11,2	14,6	12,7	-1,9
Zinsaufwendungen	8,9	9,7	8,3	-1,4
Jahresergebnis	1,1	0,9	1,1	+0,2

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

Die Abweichungen im Mietbereich gegenüber der Planung ergeben sich im Wesentlichen durch geringere realisierte als geplante Verkäufe aus dem Anlagevermögen. Insbesondere die umfangreiche Kaufpreisfestlegung sowie die aufgrund der Sozialklauseln erschwerten Verkaufsverhandlungen konnten im Berichtsjahr noch nicht vollumfänglich abgeschlossen werden. Die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm inklusive Versicherungsschäden wurden wegen der nicht realisierten Verkäufe im Berichtsjahr gegenüber der Planung reduziert. Der Zinsaufwand ist

aufgrund der bewussten Verringerung des Sparvolumens zurückgegangen, da wir nicht bereit waren für überschüssige Liquidität aus Kundeneinlagen ein Zinsdifferenzrisiko einzugehen. Aufgrund der nicht durchgeführten Verkäufe sind ebenfalls keine Vorfälligkeitsentschädigungen für ursprünglich geplante Darlehensrückzahlungen angefallen. Daneben ist das Jahresergebnis bei erhöhten Abschreibungen, höheren Personal- und geringere Sachaufwendungen im Vergleich zur Planung um € 0,2 Mio. höher ausgefallen und damit wieder auf Vorjahresniveau.

Die Instandhaltungsaufwendungen (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 21,47 (Vorjahr € 18,75). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung

zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 26,73 pro m² Wohnfläche (Vorjahr € 25,43). Der Vorjahresvergleichswert für Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 20,37 pro m² Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten bis dritten Monat des Folgejahres nachgeholt werden sollen, wurden € 3,0 Mio. (Vorjahr € 1,2 Mio.) zurückgestellt. Weitere € 0,2 Mio. (Vorjahr € 0,0 Mio.) wurden für ungewisse Verbindlichkeiten (Heizungsanlagen, die im Berichtsjahr auszutauschen waren, aber nicht abgearbeitet werden konnten) zurückgestellt.

Neben der Instandhaltung wurden im Rahmen der aktuellen Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige Bestandsmodernisierung für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen € 4,3 Mio. (Vorjahr € 2,8 Mio.) für Wertverbesserungen z. B. an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand ausgegeben.

Auch im Berichtsjahr tätigte die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG Investitionen in den Neubau. Die Kosten für die Neubautätigkeit (ohne Zukäufe) betrugen € 2,2 Mio. (Vorjahr € 0,1 Mio.).

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand gemäß unserer Portfoliostrategie „Kompass“ weiterentwickelt, die Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau fortgeführt und die Ertragslage bei leicht erhöhtem Personalbestand stabilisiert haben.

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist alleinige Gesellschafterin der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Unternehmensschwerpunkt auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften gelegt. Daneben hält Sie auch Beteiligungen, insbesondere im Projektentwicklungsbereich. Das steuerpflichtige Tochterunternehmen der Genossenschaft weist einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,5 Mio. (Vorjahr

€ 0,1 Mio. Jahresfehlbetrag) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für 2015 und 2016 ein Jahresüberschuss von € 0,6 Mio. bzw. € 0,2 Mio. prognostiziert.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Niedersächsischen Baugesellschaft, die im Wesentlichen als reiner Facilitymanagement-Dienstleistungsanbieter rund um die Immobilie aufgestellt ist. Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2014 einen Gewinn ausweisen. Ab 2015 prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH wieder eine positive Geschäftsentwicklung und entsprechende Gewinne.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist alleinige Gesellschafterin der nicht operativ tätigen Verwaltungsgesellschaft Alerdsweg Honrothstraße Marenholtzstraße mbH, die als Vorratsgesellschaft gehalten wird.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hat außerdem 50 %-ige Beteiligungen an den 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 Komplementärverwaltungs-gesellschaften. 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 alleinige Beteiligung der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH an der Magni-Wohnungsbau GmbH i.L. wurde aufgelöst. Die Firma ist am 10.01.2014 erloschen.

Für Haftungsfälle aus der Mängelbeseitigung im Bereich der beendeten Arbeitsgemeinschaft „Einfach und selber bauen, Rautheim“ wurde von der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH zusammen mit der Braunschweiger Bau-

genossenschaft eG in 2013 eine Haftungsgemeinschaft mit dem Namen „Rautheim Gewährleistungs-GbR“ gegründet. Beide Gesellschafter sind zu jeweils 50 % an der GbR beteiligt.

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

indirekten Beteiligungen der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG das Jahresergebnis der Genossenschaft nicht negativ beeinflussen. Da die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH zukünftig als Verwalter von Wohneigentum einer geringeren Eigenkapitalausstattung bedarf, erwarten wir mittelfristig positive Kapitalrückflüsse an die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG. Für 2014 und 2015 belaufen sie sich jeweils auf T€ 500.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

Die Vermögensstruktur stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2013 wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	337.337,6	94,5	331.942,2	93,2
Umlaufvermögen	19.564,6	5,5	24.261,8	6,8
Rechnungsabgrenzungsposten	45,2	0,0	43,5	0,0
Gesamtvermögen	356.947,4	100,0	356.247,5	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	347,5		352,9	
Fremdmittel	251.628,6		251.758,2	
Reinvermögen	104.971,3		104.136,4	
Reinvermögen Vorjahr	104.136,4		102.969,3	
Vermögenszuwachs/-reduktion	834,9	0,8	1.167,1	1,1

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 699,9 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen in den Wohnungsbestand, Zukauf einer Immobilie in Braunschweig, planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie Wertaufholungen um insgesamt T€ 5.395,4 erhöht. Die Verringerung des Umlaufvermö-

gens resultiert vor allem aus geringeren Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparkassen und einem Rückgang der unfertigen Leistungen. Das Reinvermögen ist im Geschäftsjahr in Höhe des Jahresüberschusses zuzüglich höherer Geschäftsguthaben und abzüglich der Dividendenzahlungen für das Vorjahr angewachsen.

Kapitalstruktur

Die folgende Übersicht zeigt die Kapitalstruktur der Genossenschaft:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	104.971,3	29,4	104.136,4	29,2
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	347,5	0,1	352,9	0,1
Rückstellungen	12.366,2	3,5	9.719,2	2,7
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanz.-Mitteln	180.107,6	50,5	182.532,6	51,3
Spareinlagen	37.080,3	10,4	39.156,5	11,0
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	22.072,6	6,1	20.339,0	5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	1,9	0,0	10,9	0,0
Bilanzsumme	356.947,4	100,0	356.247,5	100

Das Eigenkapital erhöhte sich durch höhere Geschäftsguthaben und den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr.

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

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen. Die Spareinlagen verminderten sich, da wir nicht bereit waren, für überschüssige Liquidität aus Kundeneinlagen ein Zinsdifferenzrisiko einzugehen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit betrifft vor allem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

2.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG war auch im Berichtsjahr 2014 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden, die sich im Wesentlichen aus Beleihungsreserven sowie vorhandenen, aber nicht in Anspruch genommenen Kontokorrent-Kreditlinien ergeben.

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

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren.

Es wurden im Berichtsjahr keine Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen abgeschlossen. Insgesamt sind € 10,0 Mio. Prolongationen in den folgenden Geschäftsjahren durch Forwardvereinbarungen gesichert. Weiterhin wurden zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos bereits in 2011 konservative derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Der jeweilige Vertragsbeginn der Swap- bzw. Darlehensverträge liegt zwischen 2014 und 2018. Die erste Swap-Tranche über € 15,3 Mio. begann zum Jahresende 2014. 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 halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über ausreichend hohe verbindlich zugesagte Kreditlinien.

Für den Kauf unseres Verwaltungsgebäudes in Braunschweig wurde ein Darlehen in Höhe von € 5,0 Mio. aufgenommen und ausgezahlt. Bei der Modernisierungsmaßnahme in der Lange Str. in Braunschweig wurden KfW-Mittel über Mio. 0,3 € ausgezahlt.

Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr 2014 Restkapitalsalden von € 25,6 Mio. an, von denen bereits € 7,0 Mio. in Vorjahren durch Forwards und € 15,3 Mio. durch Swap-Vereinbarungen prolongiert wurden. Objektfinanzierungen in Höhe von € 2,9 Mio. wurden umfinanziert. Die verbliebenen € 0,4 Mio. wurden zurückgeführt. Zudem haben wir Darlehen über € 0,8 Mio. vor Ende der Zinsbindungsfrist getilgt. Im Jahr 2014 wurde kein Bausparabschluss getätigt. Es bestehen Bauspardarlehensansprüche.

Spareinlagen in Höhe von € 2,1 Mio. wurden durch den bewussten Abbau von Großanlagen zurückgeführt.

Der gesamte Zinsaufwand inklusive Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen ist mit € 8,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 0,7 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt und die günstigeren Prolongationsbedingungen gesunken, wobei im Vorjahr Zinsen für die Rückabwicklung von Förderdarlehen den Aufwand erhöhten. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 6,6 Mio. bzw. 3,6 % (im Jahr 2013 € 6 Mio. bzw. 3,3 %). Unsere gute Liquiditätsslage 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 1,76 und 2,65, d.h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2014	2013
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.095,4	1.067,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.137,1	7.680,7
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.192,1	0,0
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3.016,8	0,0
aktivierte Eigenleistungen	-494,1	-320,1
Veränderung langfristiger Rückstellungen	437,5	319,7
Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszulagen im Anlagevermögen	-5,4	-5,5
<i>Cashflow nach DVFA/SG</i>	<i>8.345,8</i>	<i>8.741,8</i>
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	2.209,5	-526,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-822,4	-399,2
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,2	0,1
Veränderung sonstiger Aktiva	2.556,2	1.187,1
Veränderung sonstiger Passiva	1.904,0	-526,9
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	<i>14.193,3</i>	<i>8.476,5</i>
planmäßige Tilgung von Darlehen	-6.615,1	-6.030,2
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung	7.578,2	2.446,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.407,4	5.155,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-15.432,4	-2.875,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	500,0	1.000,0
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.525,0	3.279,8
Aufnahme von Darlehen	7.047,0	1.619,1
Rückzahlung von Darlehen	-3.036,4	-3.722,0
Abflüsse (Vorjahr Zuflüsse) von Spareinlagen	-2.076,2	-5.420,8
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	133,8	69,5
Veränderung des Geschäftsguthabens	257,9	592,3
Auszahlung für Dividende	-518,4	-492,2
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.807,7	-7.354,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe I. + II. + III.)	-2.139,0	-1.628,0
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.988,3	5.616,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.849,3	3.988,3

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich bei geringfügig gestiegenen Mieterlösen und geringeren Zins- und Sachaufwendungen zum Vorjahr um T€ 396 verringert, da die Leistungen für Instandhaltungen im Berichtsjahr um T€ 1.501,5 gesteigert werden konnten. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vorjahresvergleich um T€ 5.716,8 erhöht, da die kurzfristigen Rückstellungen gestiegen sind und sich die kurzfristigen Aktiva durch die Rückzahlung von Bausparguthaben ver-

ringerten. Die planmäßige Tilgungsleistung hat sich um T€ 584,9 erhöht. Die deutlich gestiegene Investitionstätigkeit ist überwiegend durch die Aufnahme von Darlehen sowie Verkaufserlöse aus dem Anlagevermögen kompensiert worden.

Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 2.139 verringert.

2.3. Ertragslage

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild:

	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse	55.794,4	55.963,1	-168,7
davon Miete	38.139,1	37.953,5	185,5
Bestandsveränderung	-247,1	-326,7	79,6
Zinserträge	33,5	60,3	-26,8
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	6.087,0	2.481,0	3.606,0
davon Zuschreibung	3.016,8	0,0	3.016,8
	61.667,9	58.177,7	3.490,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	29.861,1	28.501,5	1.359,6
davon Instandhaltung incl. Versicherungsschäden	12.769,5	11.268,0	1.501,5
davon Betriebskosten	15.719,4	15.908,9	-189,5
Abschreibungen	10.329,2	7.680,7	2.648,5
davon außerplanmäßig	3.192,0	575,3	2.616,7
Personalaufwand	6.500,9	5.965,4	535,4
Zinsaufwand	8.250,2	8.941,5	-691,3
Sonstige Aufwendungen	3.621,0	4.145,8	-524,8
Steuern	2.010,2	1.875,8	134,4
davon sonstige Steuern	1.876,0	1.916,3	-40,3
	60.572,5	57.110,7	3.461,8
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	1.095,4	1.067,0	28,4
<i>Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen</i>	<i>1.270,6</i>	<i>1.642,30</i>	<i>-371,70</i>

Die Mieterlöse nach Abzug von Erlösschmälerungen erhöhten sich bei einem leichten Rückgang des Wohnungsbestandes vor allem durch wirtschaftlich gebotene, moderate Mieterhöhungen im Bestand sowie Mieterhöhungen nach Modernisierung und bei Wohnungswechsel.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2013 und 2014 gegenüber Mietern. Der Anstieg der Sonstigen Erträge / aktivierte Eigenleistungen resultiert vor allem aus den Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen und durch Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Die Instandhaltung wurde nochmals um T€ 926,6 ausgeweitet. Insgesamt belaufen sich die Instandhaltungskosten auf T€ 12.229,5 davon Rückstellungen T€ 3.952,8 (Vorjahr T€ 2.291,4). Die Verringerung der Betriebskosten resultiert vor allem aus niedrigeren Heizkosten aufgrund gesunkener Energiepreise, witterungsbedingt geringeren Verbräuchen sowie einem geänderten Nutzerverhalten. Die planmäßigen Abschreibungen haben sich nur geringfügig erhöht.

Der Anstieg des Personalaufwandes resultiert vor allem aus der gegenüber dem Vorjahr signifikant angestiegenen Zuführung zur Pensionsrückstellung aufgrund des nochmals gesunkenen Kapitalisierungszinssatzes. Der Zinsaufwand verringerte sich im Wesentlichen durch Zinsanpassung von Dauerfinanzierungsmitteln, Zinsdegression von Darlehen und niedrigere Zinsen für Spareinlagen, nicht zuletzt durch Rückgang des Spareinlagenbestandes. Die Verringerung der Sonstigen Aufwendungen resultiert vor allem aus den im Berichtsjahr geringer angefallenen Verlusten beim Verkauf von bebauten Grundstücken.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres wurden 7 WE aus dem Anlagevermögen der Genossenschaft verkauft. Zurzeit befinden wir uns, wie mit der Vertreterversammlung abgestimmt, in Verkaufsverhandlungen für weitere rund 270 WE.

Zur Jahresmitte 2015 ist die Fertigstellung von 16 hochwertigen Mietwohnungen in Braunschweig, Cammanstr. geplant.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement, das die Mindestanforderungen an das Risikomanagement der Kreditinstitute (MaRisk) erfüllt, basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Ein Planungs- sowie ein Risikokreislauf sind etabliert. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, um durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden. Wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, sind für die Zukunft nicht zu erkennen.

Aufgrund der stetigen Bautätigkeit der Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen Bestand, der Wettbewerbsvorteile bei der technischen Qualität und den Wohnungsschnitten bietet.

Um sich bereits heute auf die Veränderungen der Nachfrage in der Zukunft, der Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten vorzubereiten, wurde im Geschäftsjahr 2012 das Portfoliomanagementsystem „Kompass“ eingeführt. Vor allem der Lagequalität des Wohnungsbestandes kommt hier eine entscheidende Bedeutung zu. Trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen unserer regionalen Wohnungsmärkte hat sich die Leerstandssituation an allen unseren Standorten deutlich verbessert. Im Sinne eines aktiven Wohnungsportfoliomanagements planen wir dabei auch den Verkauf von kleineren Wohnungsbeständen. Hierbei nehmen wir insbesondere Rücksicht auf das Schutzbedürfnis unserer Mitglieder und vereinbaren bei Verkäufen zur Absicherung der genossenschaftlichen Rechte stets Sozialklauseln, die den betroffenen Mietern, u.a. ein Bleiberecht zu sozialverträglichen Mietpreisen sichern. Dabei orientieren wir uns an unserer gegenüber der Vertreterversammlung kommunizierten und einvernehmlich

verabschiedeten Portfoliostrategie. Die aus den Ergebnissen des Portfoliomanagementsystems „Kompass“ abgeleitete zukünftige 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.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und angepasst an die örtlichen Gegebenheiten werden Mieterhöhungen in den Folgejahren partiell, aber auch kontinuierlich durchgeführt. Die Mieterhöhungschancen, die uns durch den Braunschweiger Mietspiegel oder das Marktgeschehen vor Ort geboten werden, nutzen wir; jedoch getreu unseres genossenschaftlichen Prinzips kommt es nur zu moderaten Mietanpassungen. Wir erwarten mit vorsichtigem Optimismus, dass die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen sich in den nächsten Jahren an unseren Kernstandorten verbessern wird. Grund für diese Erwartungshaltung ist unsere langfristige und verstärkte Modernisierungstätigkeit. Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Senkung der Betriebskosten greifen bereits.

Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Darüber hinaus bestehen umfangreiche stille Reserven im Immobilienbestand der Genossenschaft, die in 2009 pauschal gutachterlich bestätigt wurden. „Kompass“ wird uns bei der nachhaltigen Bestandsentwicklung durch die Lieferung von belastbaren Fakten zur Entscheidungsfindung unterstützen. Mit den angedachten zukünftigen Neubauten am Standort Braunschweig wird der Nachfrage nach modernem, preiswertem Wohnraum ein adäquates Angebot gegen-

übergestellt. Damit richten wir in der Modernisierung im Bestand und im Neubau die Investitionen sowohl zielgruppen- als auch zukunftsorientiert aus und optimieren den finanziellen Mitteleinsatz. Für 2015 gehen wir davon aus, dass der Betrieb der Spareinrichtung sich weiterhin positiv entwickelt, da wir unseren Mitgliedern neben einer sehr guten Beratungsqualität auch eine sichere Geldanlagemöglichkeit bieten. Hierin sehen wir ein weiteres attraktives Kundenbindungsinstrument.

Durch marktkonforme Anpassung des Mietzinses, eine adäquate Steuerung der Sparzinsen sowie eine langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens und konservative Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps), stehen effektive Mittel zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Die erste Swap-Tranche über € 15,3 Mio. begann zum Jahresende 2014. Die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln wirkt ebenfalls reduzierend auf das Zinsänderungsrisiko. Der dauerhaft positive Cashflow der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG und die freien Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko im Prognosezeitraum 2015 und 2016 erkennen. Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG verfügt über ein erstklassiges Bankrating.

Auf Einzelgeschäftsebene wird der Verringerung der Adressenausfallrisiken insbesondere durch angemessene Mieterauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen ausreichend Rechnung getragen. Die ausstehenden Forderungen aus der Vermietung konnten in den letzten Jahren sukzessive verringert werden.

Der hohe wohnungswirtschaftliche Sachverstand sowie die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter zur Erreichung unserer hochgesteckten Ziele bieten dafür eine solide Grundlage. Es gilt, diese zu erhalten, zu fördern und durch die Erweiterung der Mitarbeiterfähigkeiten abzusichern. Wir investieren daher auch stetig in Ausbildung und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Obwohl wir hier schon modern und marktgerecht

aufgestellt sind, investieren wir weiterhin sowohl in Führungs- als auch in Sachthemen. Im Personalbereich ist neben den allgemeinen sozialen Themen der Wiederaufbau-Genossenschaftstag, der im Herbst des Berichtsjahrs stattgefunden hat, besonders zu erwähnen.

Im Bereich der operationellen Risiken wurden auch Investitionen in eine verbesserte Hardwareinfrastruktur, in die IT-Sicherheit und in die Erfüllung sowie Dokumentation von Verkehrssicherungspflichten getätigt. Durch die Neuerstellung eines elektronischen und revisions sicheren Organisationshandbuches soll die Transparenz der Prozessabläufe der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG optimiert werden. Im Jahre 2010 wurde eine institutsindividuelle Compliance-Regelung, die sich an den Vorgaben des GdW orientiert, implementiert und seitdem kontinuierlich weiterentwickelt. Zur Umsetzung der Betriebsvereinbarung wurde ein Compliance-Beauftragter ernannt. Im Jahre 2011 wurden die Geldwäschebeauftragten mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Zentralen Stelle gemäß § 25h Abs. 9 Satz 1 KWG beauftragt. Auf diesem Feld geht es insbesondere darum wirtschaftlichen Schaden oder mögliche Reputationsschäden präventiv von unserer Genossenschaft abzuhalten.

Die Interne Revision, die im Berichtsjahr von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt wurde, prüft auf der Grundlage eines risikoorientierten Ansatzes die Aktivitäten unseres Unternehmens. Die Prüfungsfeststellungen und Mängel werden dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat berichtet und bilden somit die Grundlage für die weitere Optimierung des Risikomanagements. Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hat ihren Unternehmensschwerpunkt auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften gelegt. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Grundstücken sind aktuell keine neuen Bauträgerprojekte geplant. Vor einer eventuellen Neuaufgabe wird intensiv die Marktgängigkeit der Objekte analysiert. Die dafür notwendigen Planungs- und Architektenleistungen sollen dann extern bezogen werden. Neue Projekte werden nur in guten Lagen Braunschweigs und im Rahmen von eigenständigen Projektgesellschaften,

die teilweise mit renommierten Partnern der Immobilienbranche gegründet werden, angegangen.

Die Restgrundstücke der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH aus der Baulanderschließung sind mit Ausnahme der Grundstücke in Seesen, Sonnenberg, verkauft worden. Aktuell befindet sich die Gesellschaft in Verkaufsverhandlungen für die restlichen Grundstücke. Aufgrund des erwarteten Verkaufspreises ist im Berichtsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung gebildet worden. Wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, werden auch für unser Tochterunternehmen nicht erwartet. Unabhängig davon hatte die Genossenschaft zugunsten der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH eine Patronatserklärung abgegeben, die gegenüber einem Gläubiger der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH die Absicherung beinhaltet, jederzeit die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Die Patronatserklärung wurde vom Kreditgeber freigegeben und durch eine Bürgschaft der Genossenschaft in Höhe von € 12,0 Mio. ersetzt. Diese wurde zum Jahreswechsel auf € 4,0 Mio. reduziert. Die Bürgschaft soll Kreditverpflichtungen und Avalbürgschaften besichern.

Langfristig gehen wir für die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG von stabilen Jahresergebnissen bei konstant hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie einem leicht abnehmenden Gesamtwohnungsbestand durch Verkäufe an ausgewählten Standorten aus; wir werden aber auch Neubauten in guten Lagen errichten. Damit sind wir auf lange Sicht gut am Markt positioniert. Für die Jahre 2015 und 2016 werden Ergebnisbeiträge in Höhe von jeweils € 1,1 Mio. nach Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von € 12,0 Mio. bzw. € 12,5 Mio. unter Berücksichtigung von geplanten Buchgewinnen aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen prognostiziert.

Unser Aufsichtsrat unterstützt uns bei allen unseren Bemühungen, die Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzustellen, zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich vertrauensvoll und ergebnisorientiert. Sie umfasst nicht nur die gesetzlich geregelte Aufsichtspflicht, 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.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung 2014 ist unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Dietrich Fürst, aus dem Gremium ausgeschieden. Die Versammlung wählte Herrn Fürst zum Ehrenaufsichtsratsvorsitzenden. Herr Fürst war 25 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG und davon 20 Jahre lang dessen Vorsitzender. Wir möchten uns für dieses herausragende Engagement noch einmal herzlichst bedanken.

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

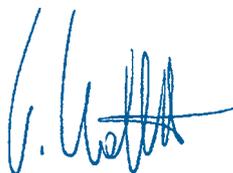
- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.507.317,97 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 540.292,72 gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 205.103,95 soll in andere Ergebnissrücklagen eingestellt werden.

Braunschweig, den 27. Februar 2015

Der Vorstand



Blätz



Böttcher



Heinrich

Jahresabschluss 2014

Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		48.100,53	77.587,53
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	322.651.647,11		324.843.343,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.126.788,94		2.616.495,35
Grundstücke ohne Bauten	736.836,28		701.593,26
Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51
Technische Anlagen	273.080,00		300.032,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	447.242,01		522.650,08
Anlagen im Bau	2.942.416,38		0,00
Bauvorbereitungskosten	50.101,68		278.253,57
Geleistete Anzahlungen	0,00	335.228.113,91	40.929,16
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.060.675,47		2.560.675,47
Andere Finanzanlagen	700,00	2.061.375,47	700,00
Anlagevermögen insgesamt		337.337.589,91	331.942.261,91
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	5.147,24		5.289,01
Unfertige Leistungen	16.035.271,08		16.282.198,20
Andere Vorräte	33.318,00	16.073.736,32	38.928,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	335.122,66		326.096,73
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.000,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.095,20		53.645,37
Sonstige Vermögensgegenstände	1.033.553,84	1.427.771,70	1.023.493,61
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.849.333,59		3.988.312,35
Bausparguthaben	213.768,39	2.063.101,98	2.543.806,47
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.169,14	43.472,26
Bilanzsumme		356.947.369,05	356.247.504,11

	Geschäftsjahr		Passivseite
	€	€	Vorjahr
			€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	965.331,30		849.786,55
der verbleibenden Mitglieder	13.693.919,00		13.545.717,97
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.550,00	14.676.800,30	23.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 86.663,63 €			(73.379,03)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	11.945.132,25		11.795.132,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 €			(150.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78		18.340.039,78
Andere Ergebnisrücklagen	59.263.961,09	89.549.133,12	58.865.351,27
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 198.609,82 €			(193.623,15)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €			(200.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.095.396,67		1.066.989,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	350.000,00	745.396,67	-350.000,00
Eigenkapital insgesamt		104.971.330,09	104.136.417,52
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		347.474,05	352.932,98
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	6.842.681,00		6.439.707,00
Steuerrückstellungen	102.337,71		0,00
Sonstige Rückstellungen	5.421.219,23	12.366.237,94	3.279.455,38
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.470.363,00		128.097.630,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.637.206,39		54.735.243,17
Spareinlagen	37.080.341,39		39.156.522,50
Erhaltene Anzahlungen	19.002.133,83		18.096.448,01
davon von verbundenen Unternehmen: 16.000,00 €			(24.000,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	485.392,84		338.797,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.099,02		66.021,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.142.495,91		900.604,86
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	695.054,42		228.353,24
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: 77.063,80 €			(28.332,09)
davon sonstigen Verbindlichkeiten: 617.990,62 €			(200.021,15)
davon aus Steuern: 0,00 €			(200.021,15)
Sonstige Verbindlichkeiten	692.378,17	239.260.464,97	408.493,67
davon aus Steuern: 352.029,99 €			(131.491,40)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 697,00 €			(0,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.862,00	10.877,13
Bilanzsumme		356.947.369,05	356.247.504,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.280.936,26		55.430.158,09
b) aus Betreuungstätigkeit	4.265,82		4.104,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	509.183,60	55.794.385,68	528.807,15
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-247.068,89	-326.714,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		494.070,96	320.055,13
Sonstige betriebliche Erträge		5.592.939,30	2.161.068,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.746.485,36		28.301.185,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	114.565,81	29.861.051,17	200.325,24
Rohergebnis		31.773.275,88	29.615.968,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.847.318,31		4.663.580,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 791.870,53 €	1.653.551,60	6.500.869,91	1.301.862,06 (424.974,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.329.217,55	7.680.714,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.620.992,76	4.145.826,98
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24,00		24,00
Sonstige Zinserträge	33.536,41	33.560,41	60.264,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.250.199,76	8.941.458,90
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 311.523,68 € davon verbundene Unternehmen 3.123,75 €			(308.904,00) (0,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.105.556,31	2.942.814,41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		134.124,13	-40.434,31
Sonstige Steuern		1.876.035,51	1.916.259,02
Jahresüberschuss		1.095.396,67	1.066.989,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		350.000,00	350.000,00
Bilanzgewinn		745.396,67	716.989,70

Gewinn- und Verlustrechnung

(bitte aufklappen)

Anhang

05

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 Woh-

nungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Das Verfahren zur Ermittlung der latenten Steuern gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Nach der Bewertung zum 31.12.2014 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten.

Es bestehen ferner steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden können. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Der Steuersatz bei der Körperschaftsteuer beträgt 15,825 %, der Steuersatz bei der 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.

2. Bewertungsmethoden

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen entgeltlich erworbenen Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen in Höhe von 33 1/3 % p. a., angesetzt.

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen zusammen. Ein Baukostenzuschuss in Höhe von € 133.762,65 wurde von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

→ Wohn-, Geschäfts- und andere Bauten nach der Restnutzungsdauermethode,

→ ein in 1994 angeschafftes Wohngebäude nach § 7 Abs. 5 Nr. 3 EStG degressiv 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
Wohnungen im Umlaufvermögen	50
Garagen	33
Außenanlagen (bei den nach dem 31.12.1990 fertig gestellten Wohngebäuden und Garagenanlagen)	15
Altentagesstätte	50
Büro Goslar	80
Verwaltungsgebäude Gùldenstraße	33
Technische Anlagen, Andere Anlagen, Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (ohne geringwertige Wirtschaftsgüter)	3 – 33

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

Außerplanmäßig abgeschrieben wurden Herstellungskosten für dreißig Wohngebäude wegen dauerhafter Wertminderung in Höhe von € 3.192.100,00 und Planungskosten für ein nicht durchgeführtes Bauvorhaben in Höhe von € 6.092,73.

In 2014 erfolgte eine Anpassung der Bewertungsparameter bei der Ermittlung der Ertragswerte der Immobilien gemäß IDW S 10 (Grundsätze zur Bewertung von Immobilien) und ERS IFA 2 (Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens). Der Kapitalisierungszinssatz wurde auf Grundlage eines risikolosen Basis-

zinssatzes 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. Aus der Überprüfung der Ertragswerte der Immobilien ergaben sich Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von T€ 3.192,1 und Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.016,8 (insbesondere durch positivere Mietentwicklung).

c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

d) Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke wurden mit

den Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden mit den gleichen Methoden wie bei den Sachanlagen ermittelt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. zum Marktpreis. Die Anschaffungskosten des Heizmaterials wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

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

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

e) Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung von 1,75 % und eine Rentensteigerung von 1,25 % angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,58 % zum 31.12.2014.

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

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2014) abgezinst.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	632.427,92	18.450,08	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	507.931.491,70	7.321.542,02	4.579.415,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.216.486,73	5.516.179,72	0,00
Grundstücke ohne Bauten	701.593,26	445.022,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	25.769,16	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.609.209,04	224.418,16	143.155,31
Anlagen im Bau	0,00	2.255.008,95	0,00
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	278.253,57 40.929,16	12.071,51 0,00	6.092,73 0,00
	522.389.317,62	15.774.242,36	4.728.663,86
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.560.675,47	0,00	500.000,00
Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00
	2.561.375,47	0,00	500.000,00
Anlagevermögen insgesamt	525.583.121,01	15.792.692,44	5.228.663,86

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen „Grundstücke mit fertigen Bauten“

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (-) €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	0,00	0,00	602.777,47	48.100,53	47.937,08
14.818,39	35.243,02	3.016.800,00	191.018.346,16	322.651.647,11	9.971.684,10
165.953,76	0,00	0,00	8.771.831,27	8.126.788,94	138.710,65
35.243,02	445.022,00	0,00	0,00	736.836,28	0,00
0,00	0,00	0,00	25.767,65	1,51	0,00
0,00	0,00	0,00	312.505,00	273.080,00	26.952,00
0,00	148.097,75	0,00	1.095.132,13	447.242,01	137.840,99
687.407,43	0,00	0,00	0,00	2.942.416,38	0,00
0,00	234.130,67	0,00	0,00	50.101,68	6.092,73
0,00	40.929,16	0,00	0,00	0,00	0,00
903.422,60	903.422,60	3.016.800,00	201.223.582,21	335.228.113,91	10.281.280,47
0,00	0,00	0,00	0,00	2.060.675,47	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.061.375,47	0,00
903.422,60	903.422,60	3.016.800,00	201.826.359,68	337.337.589,91	10.329.217,55

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 16.035.271,08 (Vorjahr € 16.282.198,20) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde in 2014 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

4. In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR	in Euro
1. erbrachte Instandhaltung	986.976,03
2. unterlassene Instandhaltung	3.014.752,58
3. erbrachte Bauleistungen	579.457,30
4. entstandene Betriebskosten	71.900,00
5. Verwaltungskosten	216.275,29
6. Jubiläumsaufwendungen	172.498,00
7. Altersteilzeit	166.860,03
8. öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	212.500,00

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	10.395,05	15.999,69
Sonstige Vermögensgegenstände	2.532,85	3.905,55
Gesamtbetrag	12.927,90	19.905,24

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.144.394,41	5.527.363,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.315.221,38	2.200.379,95
Erhaltene Anzahlungen	19.002.133,83	18.096.448,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	485.392,84	338.797,59
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.099,02	66.021,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	989.448,06	737.305,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	695.054,42	228.353,24
Sonstige Verbindlichkeiten	551.115,37	263.537,41
Gesamtbetrag	29.237.859,33	27.458.206,67

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				
		Restlaufzeiten			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherungen ²⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.470.363,00	5.144.394,41	21.463.201,45	100.862.767,14	127.393.238,76	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.637.206,39	2.315.221,38	9.282.848,80	41.039.136,21	52.534.862,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.002.133,83	19.002.133,83				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	485.392,84	485.392,84				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.099,02	55.099,02				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.142.495,91	989.448,06	153.047,85			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	695.054,42	695.054,42				
Sonstige Verbindlichkeiten	692.378,17	551.115,37	141.262,80			
Zwischensumme	202.180.123,58	29.237.859,33	31.040.360,90	141.901.903,35	179.928.101,61	GPR
Spareinlagen ¹⁾	37.080.341,39					
Gesamtsumme	239.260.464,97					

¹⁾ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 37.070.493,16

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 9.848,23

²⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind Erträge aus der Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens i. H. v. € 3.016.800,00 sowie wesentliche periodenfremde Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 904.845,86, verjährten Guthaben in Höhe von € 33.880,41, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 652.536,68 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Miet-

forderungen u. a. in Höhe von € 35.193,20, insgesamt € 4.643.256,15 (Vorjahr € 1.256.536,41) enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von € 3.485.635,66 (Vorjahr € 1.380.671,41) betreffen Verluste aus Anlagenverkauf in Höhe von € 82.409,65, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 211.126,01 und außerplanmäßige Abschreibungen auf 30 Wohngebäude in Höhe von € 3.192.100,00.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften:

Die Genossenschaft hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von € 4 Mio. gegenüber der Nord/LB übernommen. Sie dient zur Sicherung aller bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Forderungen der Bank gegen die Tochtergesellschaft. Darüber hinaus hat sich die Genossenschaft verpflichtet die Avalbürgschaften der Tochtergesellschaft i.H. von € 0,6 Mio. (Vorjahr € 5,2 Mio.) zu sichern.

b) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (gegenüber verbundenen Unternehmen) und zwar dingliche Sicherheiten in Höhe von € 769.871,52 (Vorjahr € 799.744,73)

c) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) € 600,00 (Vorjahr € 600,00).

d) Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus im Jahr 2013 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassungen durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.

e) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33 1/3 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen haftet die Genossenschaft als quotaler Mitschuldner mit 33 1/3 %. Der quote Anteil beläuft sich am 31.12.2014 auf € 1,3 Mio. (Vorjahr € 1,3 Mio.).

Für ein weiteres Darlehen der vorgenannten Gesellschaft hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2014 mit € 942,5 (Vorjahr € 977,8 Mio.) valuiert.

- f) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrug in Höhe von € 144.597,92 (Vorjahr € 122.309,26).

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

2. Bewertungseinheit

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

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ -10.864. 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

Art der Beziehung	insgesamt	davon Art des Geschäfts						
		Anlagen- käufe	Erbringen von Dienst- leistungen	Bezug von Dienst- leistungen	Nutzungs- überlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicher- heiten
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
verbundene Unternehmen	8.523,2	0,0	442,5	1.498,5	232,9	1.000,0	4.579,4	769,9
assoziierte Unternehmen	2.218,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.218,8	0,0
nahestehende Personen	141,2	0,0	0,0	129,8	11,4	0,0	0,0	0,0
Summe	10.883,2	0,0	442,5	1.628,3	244,3	1.000,0	6.798,2	769,9

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 919,6 und 19 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen 1 und 48 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 62,4.

5. Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Güldenstraße 25. Am 31.12.2014 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 4.135.984,70; der Jahresüberschuss € 500.780,53.

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

	Vollb.	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	54	18
Technische Mitarbeiter	11	0
	65	18

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich 7 Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang	2014	18.922
Zugang	2014	1.109
Abgang	2014	2.386
Ende	2014	17.645

Zum 31.12.2014 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 965.331,30 (Vorjahr € 849.786,55), der verbleibenden Mitglieder € 13.693.919,00 (Vorjahr € 15.545.717,97), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 17.550,00 (Vorjahr € 23.400,00).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 148.201,03 erhöht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes:

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Dietrich Fürst, Generalbevollmächtigter a.D., Braunschweig (bis 30.06.2014) –Vorsitzender (bis 30.06.2014)
- Christoph Schmitz, persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig – Vorsitzender (ab 01.07.2014)
- Jürgen Hübner, Bankdirektor a.D., Braunschweig
- Heinz-Dieter Essmann, Bundestagsabgeordneter a.D., Wolfenbüttel (bis 30.06.2014)
- Stephan Körber, Geschäftsführer, Braunschweig
- Bernd Meyer, Senator a.D., Bremen
- Hagen Reese, Geschäftsführer a.D., Salzgitter
- Werner Schilli, Vorstand, Wolfenbüttel
- Jürgen Sikora, Bundestagsabgeordneter a.D., Goslar
- Dr.rer.nat. Ralf Utermöhlen, Geschäftsführer, Braunschweig
- Jens Wolfgram, Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. Vorsitzender (ab 01.07.2014)

Braunschweig, den 27.02.2015

Der Vorstand



Blätz



Böttcher



Heinrich

Bestätigungsvermerk

06

des gesetzlichen Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss (§ 58 Abs. 2 GenG i. V. m. § 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 27. März 2015

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

Viemann, Wirtschaftsprüfer
Wagner, Wirtschaftsprüferin

Wohnungsbestand der Genossenschaft

07

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
Bad Harzburg						266 WE
Amtswiese 1–10, 12, 14	22	37	56			115
Fredenplan 1, 2		20				20
Liebfrauenstraße 8		9				9
Pfingstanger 13, 15, 20, 22	2	50	4			56
Reischauer Straße 43–43 c, 45–51 (unger.)		36	9			45
Schreiberhauer Straße 14		6				6
Stübchentalstraße 3, 5		9	6			15
Blankenburg						46 WE
Hasselfelder Straße 6		8	2			10
Mühlenstraße 36–41		10	26			36
Braunschweig						
1. Weststadt						486 WE
a) Donauviertel						
Am Queckenberg 1, 1 a, 2–13, 30–30 d, 31–50	24	96	191	1		312
An den Gärtnerhöfen 1–17, 2 a, 5 a, 6 a	72	45	57			174
b) Isarviertel						332 WE
Lechstraße 1–16, 21–34, 46–54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
c) Elbeviertel						1.029 WE
Diemelstraße 2, 4, 6, 8				4		4
Havelstraße 1–27 (unger.)		17	82	13		112
Huntestraße 2, 2 a, 4, 6, 8, 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29		32	2		1	35
Ilmenaustraße 2, 4, 6, 8		87	8			95
Ilmweg 3 c, 3 d, 5, 7, 11, 13, 34–46 (ger.)	1	25	55	53		134
Leinestraße 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.)			24	12		36
Lichtenberger Straße 12, 14, 20		116	8			124
Muldeweg 10 a		40				40
Orlastraße 2, 4		45		15		60
Saalestraße 14, 16, 18		21	27	7		55
Schwarzastraße 1, 3		66		12		78
Spreeweg 1, 3–3 b, 4, 6, 9–15 (unger.)		32	48			80
Weserstraße 1, 3, 5, 19, 23		60				60

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
d) Rheinviertel						534 WE
Ahrweg 3–13 (unger.)		20	24	4		48
Biggeweg 5, 7, 9		9	9			18
Emscherstraße 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
Nahestraße 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 WE
Emsstraße 4 a–4 c, 6–6 b, 8, 8 a, 10, 10 a, 34, 36, 38	10	107	45			162
Swinestraße 2		6				6
2. Westliches Ringgebiet						337 WE
Alerdsweg 15		2	4	2		8
Glückstraße 10		3		3		6
Gutenbergstraße 11, 11 a, 12, 12 a, 13–24	6	68	59	7		140
Honrothstraße 16,17		2		6		8
Juliusstraße 1, 1 a, 1 b, 1 c, 1 d, 2	2	27	18	3	2	52
Königstiege 20		3	4			7
Kreuzstraße 30, 30 b, 30 c, 79, 97	47	6	36	3		92
Marenholzstraße 16,17		3	8	1		12
Molenberger Straße 6,7			12			12
3. Stöckheim						19 WE
Am Apfelgarten 1, 1 a			2			2
Bertha-v.-Suttner-Straße 1, 1b 3–11 (unger.)			2		6	8
Hans-Sachs-Straße 15					1	1
Helene-Engelbrecht-Straße 17, 21, 83, 85			4	2	2	8
4. Broitzem						429 WE
Am Timmerlaher Busch 63			6			6
Breslauer Straße 1–19 (ger. U. unger.)			102			102
Donnerbleek 1 a	2	4				6
Große Grubestraße 19–23, 25–27	7	23	15	2		47
Gustav-Harms-Straße 38		4	2			6
Helene-Künne-Allee 2, 4, 18–24 (ger.)	1	22	29	4		56

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
Karlsbader Straße 9–11			15			15
Landeshuter Weg 1–5	6	7	13			26
Martha-Fuchs-Straße 2, 4, 4 a, 6, 8		24	1	5		30
Nachtweide 5		6				6
Potsdamstraße 1–7, 11–17	15	7	56	6		84
Viktoria-Luise-Straße 1, 3, 5		8	37			45
6. Heidberg						32 WE
Ascherslebenstraße 1–4			32			32
7. Innenstadt						112 WE
Bennemannstraße 3					1	1
Böcklerstraße 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9
Güldenstraße 26			2	5		7
Höhe 18				8		8
Humboldtstraße 31A, 31B, 32		16	5	4	2	27
Kaiserstraße 31			3	3		6
Lange Straße 35		4	4	3		11
Linnestraße 5	4	4	4			12
Ritterstraße 12, 13		2	15	2	4	23
8. Kralenriede						92 WE
Rodelandweg 15–23, 25		13	48	9		70
Schreberweg 3–3 b		10	12			22
9. Lamme						9 WE
Hohkamp 2–10 (ger.), 2 a–8 a (ger.)				9		9
10. Lehndorf						97 WE
Beckinger Straße 1			4			4
Elversberger Straße 1, 10		1	7			8
Große Straße 15 a, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Straße 1–14	14	32	22	4	1	73

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
11. Querum						685 WE
Aurichstraße 1–8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Straße 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Straße 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 7 a, 8, 8 a	12	18	2	1		33
Lüneburgstraße 1–12, 21–35	6	67	83	15		171
Oldenburgstraße 20–23		6	12	6		24
Osnabrückstraße 1–17, 8 a, 11 a, 14 a, 17 a, 21–24		99	82			181
Otto-Finsch-Straße 4–10, 12, 16–20, 20 a, 21, 21 a, 22, 22 a	37	41	5	2		85
Ruhrstraße 1–24	7	57	62	1		127
12. Rautheim						234 WE
Küstrinstraße 2, 2 a, 4–16 (ger.)		17	32	6		55
Rautheimhöhe 2–8 (ger.)		16	12			28
Zum Heseberg 1–1 b, 2–2 b, 3–3 b, 4–4 d, 5–5 b, 6–6 b, 8–8 d	18	34	70	29		151
13. Rühme						201 WE
Auerstraße 12, 12 a, 15, 16		24				24
Christoph-Ding-Straße 12–15			24			24
Karl-Schurz-Straße 1–6		25	35			60
Lassallestraße 1–4	4	8	8			20
Steiermarkstraße 28–30			8	4		12
Steubenstraße 15–19	5	11	10	3		29
Wiener Straße 9–9 b, 10–10 b, 11, 11 a			32			32
15. Volkmarode						87 WE
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 WE
Friedrich-Ebert-Straße 17, 19, 20, 22, 24	38		1			39
Nicolaistraße 2–14 (ger.)	52		6	1		59

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
Cremlingen						75 WE
Hinter der Wiese 5, 5 a, 5 b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
Denstorf						6 WE
Kleine Heide 80					1	1
Krugstraße 8		5				5
Gifhorn						87 WE
Käthe-Kollwitz-Ring 37–45 (unger.)		3	30			33
Magdeburger Ring 15–23 (unger.), 23 a			36			36
Wilhelm-Thomas-Straße 2, 4, 6			18			18
Goslar						718 WE
Allensteiner Straße 47, 49, 51	18					18
Bromberger Straße 8–22 (ger.)	18	12	24			54
Fröbelstraße 6–24 (ger.)	22	62	34			118
Hirschberger Straße 50, 52, 54		18				18
Kösliner Straße 29	32	8				40
Kuhlenkamp 18, 20		12	3			15
Lauenburger Straße 2–36 (ger.), 40, 42	29	37	68	17		151
Liegnitzer Straße 2–8 (ger.)	3	36	13			52
Marienburger Straße 25, 27, 29		9	9			18
Ohlhofbreite 35, 36		4	16	2		22
Stargarder Straße 1–23 (unger.)		34	43	9		86
Stettiner Straße 57, 59, 61			17			17
Virchowstraße 1–25 a (unger.), 31, 31 a	8	28	66	7		109
Halberstadt						223 WE
Am Kloster 4, 5, 5 A, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Florian-Geyer-Straße 8–8 d		29	7			36
Hans-Neupert-Straße 63 a–63 c, 64 a–64 d	3	48	3	3		57
Wilh.-Trautwein-Straße		18	24			42
Gröninger Straße		6	6			12
Harlingerode (Bad Harzburg)						127 WE
Am Langenberg 1, 5–11 (unger.), 22–34 (ger.), 41–49 (unger.)	5	40	20		8	73
Raabstraße 3–19 (unger.)		12	42			54

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
Hildesheim						523 WE
Bodeweg 35	2	4				6
Fahrenheitstraße 8	2	45				47
Feuerbacher Weg 1–9 (unger.), 10–12, 14–22 (ger.), 23–26, 24 a–28 a (ger.), 28	4	24	27	44		99
Hochkamp 19, 20		4	12			16
Liebigstraße 1–12	10	28	12	32		82
Stadtfeld 49–55	8	16				24
Triftackerstraße 30–46 (ger.), 31–53 (unger.)		18	41	48	18	125
Trockener Kamp 2–32 (ger.)		19	73	32		124
Isenbüttel						54 WE
Wiesenhofweg 1		54				54
Lutter a. Barenberge						6 WE
Bachstraße 29			6			6
Obersicke						65 WE
Berliner Straße 1–8	8	24	8			40
Panneweg 1–9 (unger.)	5	13	6	1		25
Quedlinburg						151 WE
David-Sachs-Straße 1–6		12	40			52
Mettestraße 7, 8, 20–22		41	6			47
Taubenbreite 9 a, 9 b		4	9	3		16
Teupelstraße 1–3		28	8			36
Salzgitter						
1. Salzgitter-Bad						177 WE
E.-Reuter-Straße 9, 11, 13–16, 18, 20, 24–32 (ger.), 33–40, 42	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Straße 44–50 (ger.)		16	16			32

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
2. Salzgitter-Lebenstedt						560 WE
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, 35, 37			18	12	2	32
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) Brahmsstraße 2, 4, 6	15	20	10			45
Neißestraße 45–61 (unger.)	3	44	32			79
Schubertstraße 1–11 (unger.)		27	18			45
Schumannstraße 2, 4, 6	5	17	5			27
3. Salzgitter-Thiede						54 WE
Guldener Kamp 30–36, 40–48 (ger.)			54			54
Schöppenstedt						42 WE
Jasperstraße 6		30	4	1	1	36
Ostdeutsche Straße 16		4	2			6
Seesen						646 WE
An der Ziegelei 2–8 (ger.), 1, 3, 3 a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofplatz 4, 6		10	4			14
Bismarckstraße 28–28 b, 30–30 b, 32	24	18	18			60
Breslauer Straße 27, 29, 31	4		10			14
Danziger Straße 39, 41, 43		36				36
Cänsepforte 9, 9 a, 11, 11 a, 15	35	33	12			80
Hochstraße 8–8 b, 10, 57		5	32	19	1	57
Posener Straße 1–11 (unger.), 19, 21, 4–4 d, 6–6 e		50	87	6		143
Schützenallee 10, 12, 14, 14 a		9	17			26
Stettiner Straße 3			2	4		6
Talstraße 10–16 (ger.), 57–67 (unger.)		54	30	3		87
Züchnerhügel 10, 12, 14		18	9			27
Obersicke						65 WE
Berlinerstraße		8	24	8		40
Panneweg		5	13	6	1	25

Ort/Straße	WE nach Wohnungsgrößen					ges.
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	4-Zi.	> 4-Zi.	
Vechede						184 WE
Cachanring 39, 40		66	6			72
Erlenweg 3–6, 6 a			30			30
Fichtenweg 1–3		3	18			21
Südstraße 39–41			18			18
Peiner Straße 6		38	5			43
Wendeburg						33 WE
Fasanenring 38		25	8			33
Wolfenbüttel						660 WE
Adersheimer Straße 31, 33		6	6			12
Bunzlauer Straße 2–18 (ger.)		15	39	8		62
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 118–136 (ger.), 173–187 (unger.), 187 a, 189, 191	8	71	84	4		167
Gärtnerwinkel 10, 12		16	16			32
Heinrichstraße 13, 15			3	9		12
Hoffm.-v.-Fallersleben-Straße 25, 27, 33	1	6	19	5		31
Im Rübenkamp 12, 16, 20				2		2
Jägermeisterstraße 4–12 (ger.), 17		40	32	8		80
Ludwig-Richter-Straße 28, 30	1	57				58
Ottmerstraße 2, 4, 6			20	4		24
Pestalozzistraße 52, 54, 56	6	12				18
Ravensberger Straße 1, 1 a, 3–9, 9 a, 10, 10 a, 11–14, 16, 18, 18 a		100	32	12		144
Wichernstraße 17, 19, 21	6	12				18
	658	4.086	4.153	725	56	9.678

Urheberangaben zu verwendeten Bildern:

Titel:	www.de.fotolia.com
Seite 10, 41:	© Verena Meier
Seite 18/19, 42:	www.thinkstockphotos.de
Seite 21, 26/27, 34/35, 39:	Wiederaufbau eG
Seite 25:	Karsten Mentasti
Seite 25:	Uwe Jungherr - 360-grad-panorama.de
Seite 29:	BSC Acosta e.V.
Seite 37:	© FotodesignAndreasBraun.de



Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig
Postfach 1352, 38003 Braunschweig
Telefon: (05 31) 59 03-0
Telefax: (05 31) 59 03-196
eMail: info@wiederaufbau.de

www.wiederaufbau.de