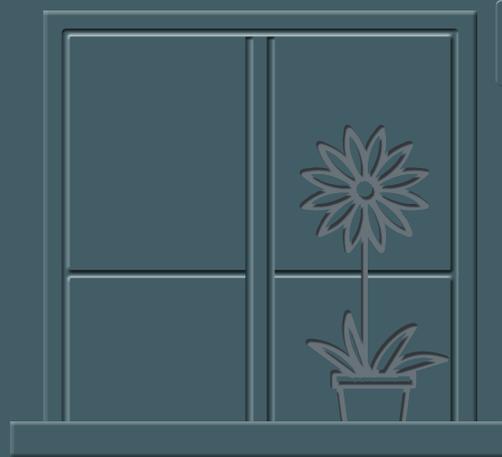


WIR BAUEN

AUF EIN GUTES MITEINANDER

Unsere Nachhaltigkeitsbroschüre
2018 / 2019



»Wiederaufbau«
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.



WIR BAUEN

AUF
KURZE
WEGE

Geschäftsbericht 2019



»Wiederaufbau«
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.

KENNZAHLEN

in T€	2019	2018	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatzerlöse	57.183,0	57.052,9	0,2
davon Sollmiete	41.738,1	41.217,2	1,3
davon leerstehend	1.335,5	1.096,7	21,8
Mietausfallquote in %	3,2	2,7	20,3
Jahresergebnis vor Instandhaltung	17.498,4	25.391,5	-31,1
Jahresergebnis	3.268,1	11.287,6	-71,0
EBITDA	17.858,0	25.825,0	-30,8
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	3,2	3,0	7,4
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,7	0,8	-11,9
Ertragswert der Gebäude	433.144,4	404.460,1	7,1
Buchwert der Immobilien	341.142,5	334.834,8	1,9
Bilanzsumme	366.044,4	377.531,2	-3,0
Objektfinanzierungsmittel	154.441,2	172.748,5	-10,6
Spareinlagen	42.789,8	39.921,9	7,2
Eigenkapital	126.119,3	123.206,8	2,4
Eigenkapitalquote in %	34,5	32,6	5,6
Loan to value in %	45,5	52,6	-13,4
Mietenmultiplikator	8,2	8,1	0,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.603,6	19.429,8	-9,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.905,7	-5.663,5	163,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.340,5	7.500,2	-371,2
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	20.592,8	19.035,0	8,2
Nichtfinanzielle Kennzahlen			
Zahl der Mitglieder ¹	17.722	17.905	-1,0
Zahl der Mitarbeiter ¹	112	108	3,7
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten ¹	9.148	9.347	-2,1
davon leerstehend ¹	243	302	-19,5
Leerstandsquote in % ¹	2,7	3,2	-16,4
Fluktuation in %	10,3	10,0	3,0
Monatliche Nettomiete pro m ² Whfl. in € ¹	5,95	5,69	4,6

¹ zum 31.12.

INHALT

- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2019
- 14 Mieterbefragung 2019

16 WIR BAUEN AUF KURZE WEGE

ERP heißt „Klare Verhältnisse“

Wartezeit: 0 Sekunden

Auf allen Kanälen

Einfach gut!

Interview mit dem Vorstand:
„Es muss den Mietern nutzen“

26 STATUSBERICHT AGENDA 2025

28 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

- 30 Grundlagen des Unternehmens
- 34 Wirtschaftsbericht
- 40 Chancen und Risiken
- 42 Prognosebericht

44 JAHRES-ABSCHLUSS 2019

- 46 Bilanz
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Anhang

60 INFORMATIONEN

- 62 Bestätigungsvermerk
- 63 Weitere Tabellen
- 65 Unser Wohnungsbestand
- 71 Kontakt und Impressum

PROFIL & STANDORTE

UNSERE AGENDA 2025

weist uns den Weg in modernisierte Prozesse, neue Dienstleistungen und einen weiter verbesserten Austausch mit unseren Mietern. Die Möglichkeiten der Digitalisierung helfen uns dabei in besonderer Weise. In diesem Bericht geben Ihnen wir einen Einblick in die Wege, über die wir heute und morgen noch näher an unseren Kunden sind.

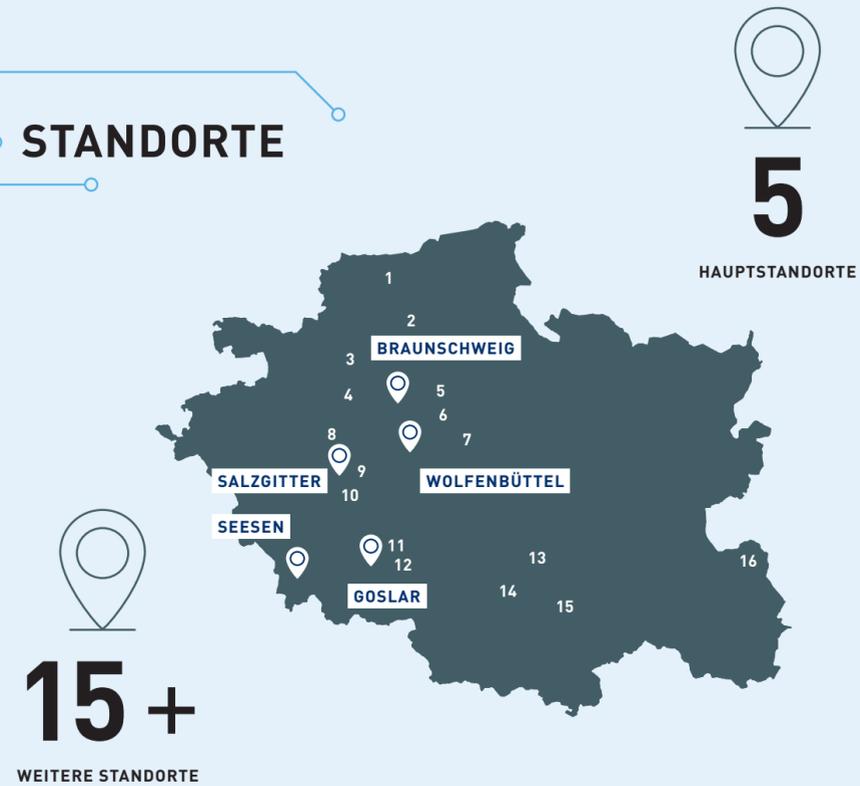
PROFIL

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit rund 17.700 Genossenschaftsmitgliedern und über 9.100 Wohnungen das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen in Niedersachsen. Ihr Wohnungsbestand erstreckt sich vom südöstlichen Niedersachsen bis ins angrenzende Sachsen-Anhalt.

Seit 1951 bieten wir unseren Mitgliedern in zentralen Lagen Braunschweigs und in den benachbarten Regionen attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen. Als zugelassenes Kreditinstitut eröffnen wir unseren Mitgliedern zudem die Möglichkeit, Spareinlagen lukrativ verzinst anzulegen.

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

STANDORTE



35+

STADTQUARTIERE



>500

WOHNUNGEN
AN DEN HAUPTSTÄNDORTEN



>1.150

HAUSEINGÄNGE

INHALT

- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2019
- 14 Mieterbefragung 2019

16 WIR BAUEN AUF KURZE WEGE

26 STATUSBERICHT AGENDA 2025

28 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

- 30 Grundlagen des Unternehmens
- 34 Wirtschaftsbericht
- 40 Chancen und Risiken
- 42 Prognosebericht

44 JAHRES- ABSCHLUSS 2019

- 46 Bilanz
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Anhang

60 INFORMATIONEN

- 62 Bestätigungsvermerk
- 63 Weitere Tabellen
- 65 Unser Wohnungsbestand
- 71 Kontakt und Impressum

ERP heißt „Klare Verhältnisse“

Wartezeit: 0 Sekunden

Auf allen Kanälen

Einfach gut!

Interview mit dem Vorstand:
„Es muss den Mietern nutzen“

UNSERE AGENDA 2025

weist uns den Weg in modernisierte Prozesse, neue Dienstleistungen und einen weiter verbesserten Austausch mit unseren Mietern. Die Möglichkeiten der Digitalisierung helfen uns dabei in besonderer Weise. In diesem Bericht geben Ihnen wir einen Einblick in die Wege, über die wir heute und morgen noch näher an unseren Kunden sind.

BRIEF DES VORSTANDS



HEINZ-JOACHIM WESTPHAL
Mitglied des Vorstands

TORSTEN BÖTTCHER
Mitglied des Vorstands

JOACHIM BLÄTZ
Mitglied des Vorstands

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER UNSERER GENOSSENSCHAFT,

diese Monate zeigen uns in besonderer Weise, wie wertvoll ein gutes **soziales Miteinander** ist. Im März schränkte die aufkommende Corona-Pandemie unsere Freiheiten über Nacht grundlegend ein. Der Bewegungsradius wurde auf den häuslichen bzw. notwendigen beruflichen Rahmen begrenzt. Ausgelassene Freizeitaktivitäten und ungezwungener Dialog waren plötzlich etwas Unerreichbares. Diese Phase dauert weiter an und wir dürfen dankbar sein, sie bald gesund hinter uns lassen zu können.

Wenn das eine fehlt, strahlt das andere umso mehr. Das andere ist unser Selbstverständnis des genossenschaftlichen Miteinanders, auf das wir alle so stolz sind. Die Aufmerksamkeit füreinander und die Achtsamkeit aufeinander sind Tugenden, die wir in diesen schwierigen Tagen mit Leben füllen können. Und so stellen auch wir uns in unserem Unternehmensalltag so gut wie möglich auf die Situation ein: Wir schützen über entsprechende Maßnahmen die Gesundheit unserer Mitarbeiter. Gleichzeitig tun wir alles uns Mögliche, damit sich unsere Mieter durch uns weiter gut begleitet wissen. Dass dabei nicht immer alles so glatt läuft wie zu normalen Zeiten, liegt auf der Hand. Hier vertrauen wir auf ihr Verständnis.

Blicken wir nun auf das vergangene **Geschäftsjahr 2019**: Wie inzwischen gewohnt können wir auch in diesem Jahr mit den erreichten Zahlen **sehr zufrieden** sein. Wir liegen mit all unseren Ist-Werten in Reichweite zu unseren Planzahlen. Das Jahresergebnis betrug 3,3 Millionen Euro und lag unter anderem aufgrund höherer Veräußerungserlöse um 900.000 Euro sogar deutlich über unseren Erwartungen. Dabei haben wir erneut erhebliche Mittel investiert: mehr als 20 Millionen Euro in die Wohnqualität und über 9 Millionen Euro in den Neubau.

Insgesamt 206 Wohnungen gingen 2019 in die Neuvermietung: 126 im Braunschweiger Caspariviertel und 80 in der Wolfenbütteler Ottmerstraße. Dass wir innerhalb sehr kurzer Zeit so viele Wohnungen vermieten konnten, verdanken wir einem ausgezeichneten Vermietungsmanagement, dem wir hiermit eine große Anerkennung aussprechen.

Bei der weiteren Umsetzung unserer **Digitalisierungsstrategie** konzentrierten wir uns im vergangenen Jahr besonders auf die Mieterkommunikation: Wir überarbeiteten unser Kundenportal, führten eine Mieter-App ein und starteten über Facebook und Instagram auch den Dialog auf Plattformen, auf denen insbesondere unsere jüngeren Mieter zuhause sind. Details dazu finden Sie in unserem Schwerpunktteil (siehe S. 21) in diesem Bericht.

Nach zuletzt 2014 führten wir zwischen April und Juni des vergangenen Jahres die umfangreichste **Mieterbefragung** unserer Unternehmensgeschichte durch. Bei aller gebotener Bescheidenheit können wir sagen: Sie war ein voller Erfolg. Denn wir erreichten mit 58 % nicht nur eine außerordentlich hohe Rücklaufquote, sondern erhielten von den Mietern auch ein überdurchschnittlich positives Feedback (siehe S. 15). Es freut uns sehr, dass unsere Mieter die Qualität unserer Wohnungen und unserer Arbeit schätzen.

Aber: Die Mieter äußerten auch Kritikpunkte und gaben konstruktive Anregungen – etwa zu den Themen Müll, Sicherheit und Licht. Diese Punkte haben wir rasch aufgenommen und standortbezogen entsprechende Lösungsprozesse auf den Weg gebracht. Wir wollen diese Themen so schnell wie möglich in den Griff bekommen.

Die Zufriedenheit unserer Mieter steht in unserer Aufmerksamkeit ganz oben. Deshalb haben wir uns entschlossen, die Mieterbefragung zukünftig alle zwei Jahre durchzuführen. So können die Mieter uns bereits im Jahr 2021 Feedback dazu geben, wie wir ihre Anregungen umgesetzt haben.

Mit der Überarbeitung unseres **Bonussystems** haben wir die langjährige Treue unserer Mieter stärker in den Blick genommen: Seit dem vergangenen Jahr erhalten sie zum 10-, 25- und 50-jährigen Mietjubiläum eine finanzielle Bonifikation. Gleiches gilt für den Nachwuchs: Zur Geburt erhalten die Eltern ein Baby-Willkommenspaket inklusive Gutschein bei einem Baby- und Kinderausstatter.

Sehr intensiv beschäftigen wir uns gerade mit dem Quartier „**An den Gärtnerhöfen**“. Der knapp 60 Jahre alte Bestand in der Braunschweiger Weststadt ist stark sanierungsbedürftig. Im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ und in enger Abstimmung mit der Stadt Braunschweig werden wir die insgesamt 20 Mehrfamilienhäuser wieder auf den Stand der Zeit bringen – teils durch Sanierung, teils durch Abriss und Neubau. Nach der Modernisierung stehen unseren Mietern 138 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit ansprechender Architektur zur Verfügung. Dabei ist es uns ein Anliegen, dass hier zukünftig auch junge Familien ein Zuhause zu finden. Für die Umsetzung des Projekts wenden wir in den kommenden drei Jahren eine Rekordinvestitionssumme von 20 Millionen Euro auf.

Wie alle unsere Wohnprojekte führen wir natürlich auch dieses sozialverträglich durch: Wer seine Wohnung verlassen muss, erhält ein adäquates Ersatzangebot. Außerordentliche Belastungen federn wir finanziell ab. Darüber hinaus haben wir für die Umzugsorganisation bzw. die Mieterbegleitung eine eigene Mitarbeiterin im Sozialmanagement eingestellt.

Ein zweiter Aufmerksamkeitsschwerpunkt ist das Braunschweiger Weststadtprojekt „**Einkaufszentrum Elbestraße**“ mit dem Neubau eines EDEKA-Markts und eines Ärztehauses mit gleichzeitiger Sanierung der anliegenden Mehrfamilienhäuser. Die Abrissarbeiten und die Ausschreibungen liefen bzw. laufen in diesem Frühjahr, sodass wir mit der Realisierung in diesem Jahr beginnen können.

Insgesamt können wir sagen: Unsere Genossenschaft ist bestens aufgestellt. Wir verfügen über einen gesunden Bestand, weil wir uns in den vergangenen Jahren durch Sanierung, Neubau und gezielte Veräußerungen Schritt für Schritt verbessert haben. Im Sinne unserer Mieter und im Interesse unserer Genossenschaft.

Diesen Weg werden wir auch in Zukunft weitergehen: Wie Sie an den soeben genannten Projekten sehen, werden wir weiter intensiv in diese Substanz investieren. Das ist wichtig, denn so wie Mieter brauchen auch Immobilien regelmäßige Pflege. Das tun wir im Branchenvergleich überdurchschnittlich gut. Darüber hinaus werden wir – sofern sich die passenden Gelegenheiten ergeben – auch weiter in guten Lagen bauen. Dies allerdings ohne grundsätzliche Expansionsbestrebungen, denn das gibt der Markt in unserem Kerngebiet nicht her.

Dafür werden wir uns noch stärker auf unsere Dienstleistungen konzentrieren und genau schauen, an welchen Stellen und mit welchen Angeboten wir unseren Mietern das Leben leichter machen können. Dass wir auch hier auf einem guten Weg sind, zeigt nicht zuletzt die Auszeichnung der Zeitschrift Focus Money, die uns 2019 in ihrem Ranking zu den besten Genossenschaften der Republik gezählt hat.

Und wir werden in diesem Jahr stärker nach innen schauen: So wie bei unseren Mietern wollen wir auch wissen, wie es um die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter bestellt ist. Sie sind unser wichtigstes Kapital, das wir pflegen und stärken wollen. Deshalb werden wir in diesem Jahr im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung herausfinden, welche Themen sie bewegen und wie wir sie noch besser in ihrem Tun unterstützen können. Der erste Vorbereitungsworkshop dazu findet bereits im Sommer statt.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihre Treue zu unserer Genossenschaft im vergangenen Jahr. Den Mitgliedervertretern und dem Aufsichtsrat danken wir für die erneut sehr gute Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt wieder einmal unseren Mitarbeitern. Sie haben 2019 mit großem Einsatz an der Weiterentwicklung der »Wiederaufbau« mitgewirkt. Wir freuen uns auf ein erfolgreiches Weitergehen im Jahr 2020 und darüber hinaus.

Braunschweig, im Mai 2020

Ihr Vorstand



JOACHIM BLÄTZ



TORSTEN BÖTTCHER



HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

ORGANE

VORSTAND

JOACHIM BLÄTZ

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

TORSTEN BÖTTCHER

Torsten Böttcher (56) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Diplom-Bauingenieur (FH) ist in der Region aufgewachsen und baute im Rahmen seiner Berufslaufbahn profunde Kenntnisse über die regionale Wohnungswirtschaft auf. Nach Beschäftigungen bei der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und der Baubecon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

Heinz-Joachim Westphal (62) ist seit 2018 Vorstandsmitglied. Der gelernte Bankkaufmann ist in Braunschweig geboren und bringt aus leitenden Positionen bei der Nord/LB und der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg sowie als Mitglied der Geschäftsführung der Voets Automobilholding GmbH in Braunschweig hohes kaufmännisches Fachwissen mit. Heinz-Joachim Westphal hat u. a. den Vorsitz des Vorstands der Stiftung Herzogin Elisabeth Hospital, des Aufsichtsrats der Historischen Wertpapiere AG und des Aufsichtsrats der Sigert Verlag GmbH inne.

AUFSICHTSRAT

CHRISTOPH SCHMITZ,

Vorsitzender
persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig

JENS WOLFGRAM,

stellv. Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer, Salzgitter

HOLGER BAUER,

Rechtsanwalt, Hannover

JÜRGEN HÜBNER,

Bankdirektor a. D., Braunschweig
(bis 15.6.2019)

ANKE KAPHAMMEL,

Galeristin, Braunschweig

STEPHAN KÖRBER,

Geschäftsführer, Braunschweig

BERND MEYER,

Senator a. D., Bremen
(bis 31.12.2019)

WERNER SCHILLI,

Vorstand, Wolfenbüttel

DR. RER. NAT. RALF UTERMÖHLEN,

Geschäftsführer, Braunschweig

DIETMAR WEITZEL,

Rechtsanwalt, Salzgitter



VERTRETER

WAHLBEZIRK 01

Karola Barthel, Braunschweig
Heike Basse, Braunschweig
Egon Burschepers, Braunschweig
Timo Buzmann, Braunschweig
(seit 1.5.2019)
Anneliese Dilk, Braunschweig
Waltraud Homeyer, Braunschweig
Horst Klinkert, Braunschweig
Hans-Georg Kocher, Braunschweig
Rainer Liepelt, Braunschweig
Norbert Lüders, Braunschweig
Margrit Nabert, Braunschweig
Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
Hans-Werner Quast, Braunschweig
Verena Rakemann, Braunschweig
(seit 25.1.2019)
Christa Stobbe, Braunschweig
Annemarie Tusche, Braunschweig
(bis 29.12.2019)
Elke Weitze, Braunschweig

WAHLBEZIRK 02

Regine Amling, Braunschweig
Peter Bretschneider, Braunschweig
Renate Bretschneider, Braunschweig
Nicole Marzec, Braunschweig
(seit 1.1.2019)
Ullrich Rother, Braunschweig
(seit 1.12.2019)
Heinz Hermann Siedentop, Braunschweig
Rebecca Siedentopf, Braunschweig
Susanne Steinborn, Braunschweig
Rainer Würzburg, Braunschweig

WAHLBEZIRK 03

Regina Binder, Braunschweig
Jonas Büttner, Braunschweig
(seit 22.10.2019)
Gerda Eilers, Braunschweig
Norbert Hane, Braunschweig
(bis 15.1.2020)
Matthias Hauser, Braunschweig
Birgit Hintze, Braunschweig
Manfred Kirschke, Braunschweig
(seit 11.11.2019)
Uta Richter, Braunschweig
Fiona-Patrizia Rühle, Braunschweig
Ingrid Schüller, Braunschweig
Claudia Täger, Braunschweig

WAHLBEZIRK 04

Karl-Heinz Bittner, Salzgitter
Klaus-Dieter Dietze, Salzgitter
(seit 15.10.2019)
Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel
Sabine Görlitzer-Toewe, Wolfenbüttel
Hans-Heinrich Grabowski, Salzgitter
Arnold Halbes, Wolfenbüttel
Günther Jemand, Wolfenbüttel
Maria Jemand, Wolfenbüttel
Patrick Kaluza, Braunschweig
Florian Lemke, Wolfenbüttel
Verena Mocha, Wolfenbüttel
Bernd Radke, Salzgitter
Peggy Röper, Cremlingen
Birgit Rübke, Wolfenbüttel
Katharina Sadlo, Wolfenbüttel
Werner Schatte, Salzgitter
Ulla Scheliga, Salzgitter
Nadine Wehner, Wolfenbüttel
Horst Wießner, Wolfenbüttel

WAHLBEZIRK 05

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

WAHLBEZIRK 06

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

Wir danken allen ausgeschiedenen und aktiven Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



CHRISTOPH SCHMITZ

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2019 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend begleitet. Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Rahmen unserer Zusammenarbeit konnten wir uns umfassend von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat jederzeit nach. Er informierte uns regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen, sowohl schriftlich als auch mündlich. Im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen hatte unser Gremium stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war, haben wir zu einzelnen Geschäftsvorgängen unsere Zustimmung erteilt.

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

SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (25. Februar, 6. Mai, 5. September und 4. Dezember) und einer konstituierenden Sitzung (15. Juni) zusammen. Des Weiteren gab es eine weitere, außerordentliche Zusammenkunft (27. Juni). In den ordentlichen Sitzungen besprachen wir fortlaufend die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risikosituation, die kurz-, mittel- und langfristige Finanz- und Investitionsplanung, die Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, Vergütungsfragen, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie die operative Entwicklung.

Zu den besonders besprochenen operativen Themen zählten die Entwicklung und der Stand der laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte, die Vermietung der fertiggestellten Wohnungen (Caspariviertel, Ottmerstraße), sowie die Erweiterung bestehender und die Vorbereitung neuer Bauprojekte (Caspariviertel, Einkaufszentrum Elbestraße, Ärzteshaus, An den Gärtnerhöfen). Die Standorte Seesen und Calbe waren auch regelmäßig Gegenstand der Berichterstattung. Die erfolgreiche Umsetzung der Mieterbefragung sowie die positiven Ergebnisse wurden berichtet und gewürdigt. Die Marktentwicklung und die Vermietungssituation waren weiterhin regelmäßig Gegenstand der Berichterstattung. Im Rahmen des Modernisierungs- und Neubauprogramms informierte sich unser Gremium auch eingehend über den jeweiligen Stand der Asbestprüfungen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Vertreterversammlung bestätigte der Aufsichtsrat den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Christoph Schmitz, sowie seinen Stellvertreter, Jens Wolfgram, in ihren Ämtern und beschloss die Zusammensetzung der Ausschüsse. Darüber hinaus fasste das Gremium in der Sitzung Vorratsbeschlüsse für die weitere Arbeit in den Ausschüssen. Der Arbeitsausschuss Satzung trat im vergangenen Jahr anlässlich einer Satzungsänderung zweimal zusammen.

Ziel war es, die Satzung noch stärker an die Muster-satzung anzugleichen und zu modernisieren. Hierzu waren, genau wie in der Wahlordnung, umfangreiche Änderungen notwendig, die in der letzten Vertreterversammlung ihre Zustimmung erhalten haben.

Der Arbeitsausschuss trat einmal zusammen und besprach Vorstands- und Führungsangelegenheiten.

ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2019 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 einschließlich des zugrundeliegenden Rechnungswesens geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

Die ordentliche Vertreterversammlung am 15. Juni 2019 genehmigte mit dem Tag der Bilanzfeststellung den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2018 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2019 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % zu beschließen.

Die Vertreterversammlung bestätigte die Aufsichtsratsmitglieder Bernd Meyer, Werner Schilli, Ralf Utermöhlen und Jens Wolfgram für weitere drei Jahre in ihrem Amt. Jürgen Hübner schied nach 24 Jahren Mitgliedschaft aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat dankt Jürgen Hübner ausdrücklich für die langjährige und sehr konstruktive und stets nach vorne gerichtete effektive Zusammenarbeit in unserem Kontrollgremium. Jürgen Hübner war in verschiedenen Ausschüssen der Genossenschaft aktiv.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr. Das Erreichte ist wieder einmal Spiegel großen Engagements und ermöglicht es weiterhin für unsere Mitglieder zu investieren. Dem sprechen wir auf diesem Weg unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat dankt auch den Vertretern, die mit ihrer Unterstützung, ihren Kenntnissen und ihrem Engagement stets dazu beitragen, dass unsere Wohnungsgenossenschaft ihren Weg weiter erfolgreich fortsetzen konnte.

Braunschweig, am 5. Mai 2020

CHRISTOPH SCHMITZ
Vorsitzender des Aufsichtsrats

HIGHLIGHTS 2019

Uns liegt ein gutes Miteinander in unseren Quartieren, die Wertschätzung unserer Mieter sowie eine zukunftsorientierte, nachhaltige Entwicklung am Herzen. Hier haben wir im Geschäftsjahr 2019 viel erreicht:



01

AUF GUTE NACHBARSCHAFT: KENNENLERNEN BEI BRATWURST UND BIER

Gleich zweimal konnten wir in diesem Jahr ganz neue Hausgemeinschaften begrüßen. Deswegen feierten wir im August ein Nachbarschafts- und Kennenlernfest mit den Mieterinnen und Mietern der 80 neuen Wohnungen in Wolfenbüttel und im Oktober für die fertiggestellten 126 Wohnungen im Caspariviertel in Braunschweig. Denn intakte Gemeinschaften sind wichtig für ein harmonisches Miteinander.

In geselliger Runde lernten sich unsere neuen Mieter kennen. Bei netten Gesprächen und tollem Wetter konnten wir wie hier im Caspariviertel in Braunschweig feiern.

02

FÖRDERN: KUNST VERBINDET

Mit der Unterstützung des Braunschweiger Stadtmarketings bei dem Projekt „winterkunstzeit“ haben wir ein Stück Kunst nach Braunschweig gebracht. Im Februar 2019 stellten im Rahmen der Aktion regionale Künstler, Hobby-Künstler, Kunstinstitutionen und Galeristen in der Braunschweiger Innenstadt aus. Mit unserem Engagement wurde darüber hinaus das »Wiederaufbau«-Atelier realisiert, für das wir „Raumstifter“ waren. Ganz barrierefrei konnten sich hier Künstler und Bürger begegnen und über Kunst kommunizieren.



03

HERZENSANGELEGENHEIT: PÄCKCHEN FÜR BRAUNSCHWEIG

Pünktlich zur Weihnachtszeit haben unsere Auszubildenden gezeigt, dass sie das Genossenschaftsprinzip bereits verstanden haben. Bei der Aktion „Weihnachten im Schuhkarton“ haben sie in der Belegschaft Geld gesammelt, um Schuhkartons für bedürftige Kinder mit kleinen Überraschungen zu befüllen. Vielen Dank und weiter so!

04

NEUER LOOK: GÄSTEWONUNGEN NEU EINGERICHTET

Die Möglichkeit, Gäste in einer eigenen Wohnung zu günstigen Preisen unterzubringen, ist ein Service der von unseren Mitgliedern gern genutzt wird. Unsere beiden Gästewohnungen in Braunschweig wurden komplett neu eingerichtet. Die Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen erhielten neuen Küchen und ansprechende Wohnwelten. Der Aufwand hat sich gelohnt, die ersten Gäste waren begeistert.

05

BAUEN: LEBENSÄUME FÜR DIE ZUKUNFT

Die Nachfrage am Braunschweiger Wohnungsmarkt ist weiterhin hoch. Nach den guten Erfahrungswerten aus dem ersten Bauabschnitt im Caspariviertel beteiligen wir uns nun auch im zweiten Bauabschnitt. Der gemeinsame Spatenstich zum Erschließungsbeginn des Baugebiets erfolgte im Mai 2019 mit allen Partnern. Nach jetzigem Stand beginnt die Bauphase für die 85 Wohnungen mit knapp 6.000 m² Wohnfläche im Frühjahr 2021, die Übergabe an die neuen Mieter ist Ende 2022 geplant.

Herr Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer, Herr Joachim Blätz und Frau Katrin Oswald setzten den symbolischen Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt im Caspariviertel.



Das Abschlussfest rund um den Südhof am Ilmweg bot ein vielfältiges Programm mit Musik und Unterhaltung für Jung und Alt.

06

LEBENSÄRÄUME ENTWICKELN: EIN QUARTIER IM WANDEL

Im Jahr 2009 hat der Stadtumbau West begonnen, nun sind alle Maßnahmen beendet und im August 2019 konnten wir das Abschlussfest feiern. Mit insgesamt 4,2 Millionen Euro Fördermitteln wurde das Quartier in den vergangenen zehn Jahren „auf neuen Kurs“ gebracht. Entstanden ist das moderne Quartier Ilmweg mit barrierefreien Wohnungen, einer allgemeinen Freifläche und zwei Spielplätzen. Die Bürger konnten sich mit Ideen und Vorschlägen an der Gestaltung der Freizeiflächen beteiligen. Durch ein gemeinsames Farbkonzept aller Wohnungsunternehmen wird der Wandel im Viertel auch optisch unterstrichen.

07

VERTRETERFAHRT: ZUSAMMEN GESTALTEN, ZUSAMMEN ERLEBEN

Im Mai fand unsere alljährliche Vertreterfahrt statt. Vorstände und einige Mitarbeiter fuhren mit einem großen Teil unserer Vertreter nach Königslutter am Elm. Bei diesem spannenden Ausflug erlebten wir eine Domführung und besuchten das Museum für mechanische Musikinstrumente und das Internationale Wind- und Wassermühlen-Museum. In lockerer Atmosphäre informierten wir über die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt, die laufenden Projekte der »Wiederaufbau« und klärten die Fragen unserer Mietvertreter.

08

E-MOBILITÄT: CO₂-NEUTRAL IM BESTAND UNTERWEGS

Neben den schon vor zwei Jahren angeschafften E-Bikes ist seit Juli 2019 auch ein neuer E-Smart Teil unserer Flotte. Natürlich haben wir auch die Ladeinfrastruktur eingerichtet: Die sogenannte Wallbox wird – wie unser gesamtes Firmengebäude – mit Öko-Strom von BSIENERGY betrieben. Diese Ladestation kann auch von unseren Mitgliedern kostenlos genutzt werden.



Unser Magazin „Willkommen“ steht auch online unter www.wiederaufbau.de zur Verfügung.

10

WERTSCHÄTZUNG: NEUES BONUSSYSTEM GESTARTET

Seit 1. Januar 2019 honorieren wir langjährige Mietverhältnisse. Mieter, die 10, 25 oder gar 50 Jahre ununterbrochen in einer »Wiederaufbau«-Wohnung leben, erhalten einen Betrag von 100, 1.000 oder sogar 1.500 Euro – je nach ihrem Wohnjubiläum. Aber auch über die jüngsten „Wiederaufbauer“ freuen wir uns. Wenn uns eine Geburt gemeldet wird, versenden wir ein kleines Willkommenspaket mit u. a. einem Badetuch und einer Schnullerkette.



Zur Geburt eines Kindes erhalten unsere Genossenschaftsmitglieder eine kleine Aufmerksamkeit.

MIETERBEFRAGUNG 2019

Die »Wiederaufbau« hat im Jahr 2019 die umfangreichste Mieterbefragung ihrer Geschichte durchgeführt. Wir wollten wissen: Was gefällt unseren Mietern gut? Welche Angebote fehlen ihnen? Was können wir besser machen?

Im Zeitraum von April bis Ende Juni 2019 haben wir dafür rund 900 Fragebögen versendet. Durchgeführt und ausgewertet wurde die Mieterbefragung vom Forschungsinstitut AktivBo GmbH. AktivBo ist spezialisiert auf Wohnungs- und Immobilienunternehmen und führt vergleichbare Kunden- und Mieterbefragungen in Skandinavien, Deutschland und Österreich durch.

Die rege Beteiligung der Mieter und das Ergebnis unserer ersten Vollbefragung freuen uns sehr. Rund 58 % der Mieter haben den Fragebogen ausgefüllt und so für eine überdurchschnittliche Rücklaufquote gesorgt. Das Feedback war gut! In vielen Bereichen gehört die »Wiederaufbau« nicht nur zu den besten Unternehmen, sondern setzt sogar Benchmarks.

Die Befragung ergab aber auch kritische Punkte. Einige Mieter gaben uns sehr konkrete konstruktive Hinweise. Beides nahmen wir zügig auf, um zielgerichtet Verbesserungen vorzunehmen. Für jeden Standort wurden aus den Ergebnissen in zwei Workshops Maßnahmen abgeleitet. Diese werden – je nach Umfang – kurz- und mittelfristig umgesetzt. Besonders im Fokus stehen die Themen Müll und Sicherheit.

Wir möchten den direkten Austausch mit unseren Mietern in Zukunft weiter stärken und haben uns entschieden, unsere Mieter alle zwei Jahre zu befragen. Denn nur im konstruktiven Dialog können wir den hohen Wohnstandard dauerhaft erhalten.

Die Antworten wurden in mehreren Workshops mit unseren Mitarbeitern gesichtet, bewertet und Handlungsmaßnahmen abgeleitet.



DAS HAT UNS BESONDERS GEFREUT:

94,5%

der Teilnehmer würden die »Wiederaufbau« weiterempfehlen.

Knapp **96%** der Mieter sind zufrieden mit ihrer Wohnung.

87% der Mieter bewerten das Auftreten unserer Mitarbeiter als positiv.

93,2% der Mieter fühlen sich wertgeschätzt.

96%

gefällt das Mietermagazin »Willkommen«.

90% bewerten unsere Homepage als gut.

HIER SETZEN WIR MASSSTÄBE:

DIE »WIEDERAUFBAU« IST BENCHMARK BEI

Erscheinungsbild des Hauseingangs:

85,3%

Sauberkeit der Außenanlage: **80,1%**

Pflege der Außen- und Grünanlagen: **82,4%**

WIR BAUEN AUF KURZE WEGE

Wir kümmern uns darum, dass die Mieter bei uns in zeitgemäßen Wohnungen leben können – mit einer gesunden Gebäudestruktur und in einem gepflegten Umfeld.

Das ist aber nur der eine Teil der Aufgabe, die wir für uns sehen. Der andere ist, dafür zu sorgen, dass sich unsere Mieter in ihrem Zuhause gut begleitet wissen. Dazu ist es wichtig, dass wir ihre Bedürfnisse besser verstehen. Nur so können wir uns überlegen, wie wir ihnen mit neuen Ideen gerecht werden können.

Die modernen Instrumente der digitalen Welt helfen uns dabei. Sie bringen uns näher an unsere Kunden und ihre Themen heran. Und sie geben uns über eine verbesserte Effizienz die Spielräume, um unsere Lösungen umzusetzen.



<https://www.wiederaufbau.de/erp>

ERP HEISST „KLARE VERHÄLTNISS“

Seit zwei Jahren ist das neue ERP-System inzwischen in unserem Unternehmen im Einsatz. Die Eingewöhnungszeit ist geschafft, sodass es an der Zeit ist, eine kleine Zwischenbilanz zu ziehen.



ERP (Enterprise-Resource-Planning)-Systeme sind Softwarelösungen zur Steuerung von Geschäftsprozessen.

Controlling

Rechnungs-/
Finanzwesen

Personalwesen

Dokumentation

MEHR GESCHWINDIGKEIT, WENIGER FEHLER

Nach über 20 Jahren haben wir Ende 2017 erfolgreich von unserem alten ERP (Enterprise-Resource-Planning)-System auf ein modernes, umfangreicheres System gewechselt. Seitdem arbeitet die »Wiederaufbau« mit Aareon Wodis Sigma. Aareon ist Marktführer und eine der treibenden Kräfte bei der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft. Die Implementierung der neuen ERP-Software erforderte eine gründliche Vorbereitung und Planung, da die vielfältigen Möglichkeiten des Systems und die Bedürfnisse der »Wiederaufbau« genau aufeinander abgestimmt werden mussten. Als genossenschaftlicher Wohnungsanbieter sind uns Transparenz, Qualität und ein offener Dialog besonders wichtig. Ziel der Einführung war es, Prozessabläufe zu verbessern und noch schneller und enger mit unseren Kunden in Kontakt zu kommen. Die Erfahrungen der ersten beiden Jahre zeigen: Das ist uns trotz erwarteter kleiner Umstellungsschwierigkeiten gut gelungen.



MEHR TRANSPARENZ UND WENIGER PAPIER

Durch die Umstellung auf das neue ERP-System erfolgt nun die komplette Dokumentation unserer Kundenkontakte digital, von der Wohnungsabnahme und -übergabe durch unsere Wohnungsmanager über die Bestandspflege bis hin zu unserem gesamten Postwesen. Alle wesentlichen Prozesse werden über eine einheitliche technische ERP-Plattform gesteuert. Das vereinheitlicht die Datenbasis, spart Papier und verkürzt unsere Abläufe. Das System regelt jedoch nicht nur interne Vorgänge, es bindet auch externe Partner und Dienstleister in die Prozesse mit ein. So können wir noch effizienter arbeiten und unsere Mieter und Mitglieder noch besser betreuen.

„Die ERP Umstellung war so erfolgreich, weil wir sehr früh alle Mitarbeiter in den Umstellungsprozess eingebunden haben.“

TOBIAS SCHMIDT / IT- UND DATENSCHUTZKOORDINATOR

MEHR EINBEZIEHUNG, VOLLER ERFOLG

Die Umstellung erforderte von allen Mitarbeitern viel Aufmerksamkeit und großes Engagement, denn ohne die Akzeptanz und Umsetzung durch sie – die täglichen Anwender – kann ein ERP-Projekt nicht erfolgreich umgesetzt werden. Deshalb haben wir alle Mitarbeiter aktiv an der Einführung unserer neuen Lösung beteiligt. Um sie von Anfang an in diesen Veränderungsprozess einzubeziehen, gab es weit vor der Einführung einen großen Workshop mit einem offenen Brainstorming, unter anderem zu der Frage, was die Kunden sich kommunikativ wünschen. Während des Prozesses haben wir über regelmäßige Newsletter alle auf dem Laufenden gehalten. Und so konnten wir uns auch am Ende über das Ergebnis gemeinsam freuen.



📍 🗨️ ❤️ 46.206 Ob in Workshops oder in individuellen Gesprächen: Alle Mitarbeiter wurden auf die neuen Anforderungen vorbereitet.

WARTEZEIT: 0 SEKUNDEN

Nichts ersetzt den persönlichen Kontakt. Wer es aber eilig hat, kann sein Anliegen jederzeit bequem digital auf den Weg bringen – über das Kundenportal »meineWiederaufbau« und über die App.

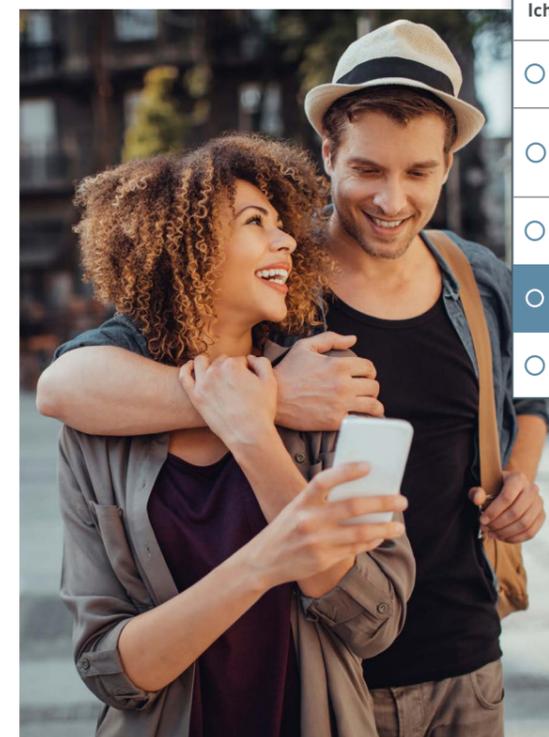
SCHNELL UND BEQUEM AUF DEN WEG GEBRACHT

Seit Frühjahr 2019 sind wir für unsere Mieter auch unabhängig von Sprechzeiten da. Die Mieter können ihre Anliegen wie Kontaktaufnahme, Beschwerden

oder auch Schadenmeldungen direkt über das Portal »meineWiederaufbau« oder ihre App auf den Weg bringen. Bearbeitung und Abschluss des Vorgangs werden auf dem gleichen Wege zurückgemeldet. Auch der Blick in die Daten des Mietvertrags, in weitere Vertragsdaten oder Auskünfte über die Nebenkostenabrechnung funktionieren ohne lange Wege oder aufwendigen persönlichen Besuch. Dokumente wie Mietbescheinigungen kann man sich mit einem Klick selbst ausstellen. Für Sparer gibt es noch einen zusätzlichen Bereich mit einer Gesamtübersicht über die Spareinlagen, Informationen zu Zinssatz, Kündigungsfrist oder Laufzeit.

Zudem haben alle Mitglieder über die »meineWiederaufbau«-App Zugriff auf ihre digitale Mitgliedskarte. Mit dieser erhalten sie bei unseren Kooperationspartnern attraktive Rabatte und kommen in den Genuss weiterer Vorteile.

Unsere Mieter können von überall auf alle Informationen zugreifen, egal wo sie sich gerade befinden oder welches Endgeräte ihnen gerade zur Verfügung steht. Das macht die Kommunikation mit der »Wiederaufbau« noch komfortabler und einfacher – und das rund um die Uhr.



Ich habe ein Anliegen folgender Art ...

- Antrag und Anfrage
- Beschwerde und Verbesserungsvorschlag
- Betriebs- und Heizkosten
- Miete**
- Schadenmeldung und Mängel

📍 🗨️ ❤️ 4.983 Mit der »meineWiederaufbau«-App haben unsere Kunden ein Stück Zuhause für unterwegs dabei.



„Wir möchten schnell und bequem für unsere Mitglieder erreichbar sein, damit sie mehr Zeit für die wichtigen Dinge haben.“

DSHAY HERWEG / LEITER MARKETING UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



2.456

Ob mit dem Smartphone, Tablet oder PC: »meineWiederaufbau« macht die Kommunikation einfacher und flexibler.

DIE MENSCHEN DAHINTER BLEIBEN

Wir wollen unsere App und das Kundenportal ausdrücklich als zwei zusätzliche Kontaktwege verstanden wissen. Denn wir schätzen die persönliche Begegnung mit unseren Mietern sehr! Unser persönlicher und telefonischer Service steht weiterhin wie gewohnt zuverlässig zur Verfügung. Und hinter allen Möglichkeiten stehen immer dieselben vertrauten »Wiederaufbau«-Mitarbeiter aus dem Kundenservice, die sich um die Anfragen kümmern.

Wer mag, kann sich zudem per Push-Nachricht wichtige Informationen rund um die Hausgemeinschaft oder das Quartier auf das Smartphone schicken lassen. So wachsen wir weiter zusammen und machen unseren Mietern das Leben noch ein kleines Stück einfacher.

DREI GUTE GRÜNDE FÜR EINE ANMELDUNG IM PORTAL »meineWiederaufbau«

-  **24/7 für unsere Mieter da**
»meineWiederaufbau« hat rund um die Uhr für unsere Mieter geöffnet – 365 Tage im Jahr.
-  **Schneller dran**
»meineWiederaufbau« ist immer für unsere Mieter da – egal ob per App oder über unsere Homepage.
-  **100% Schutz der Daten**
»meineWiederaufbau« gewährleistet vollen Schutz der persönlichen Daten dank zertifizierter SSL-Verschlüsselung und weiteren Maßnahmen.



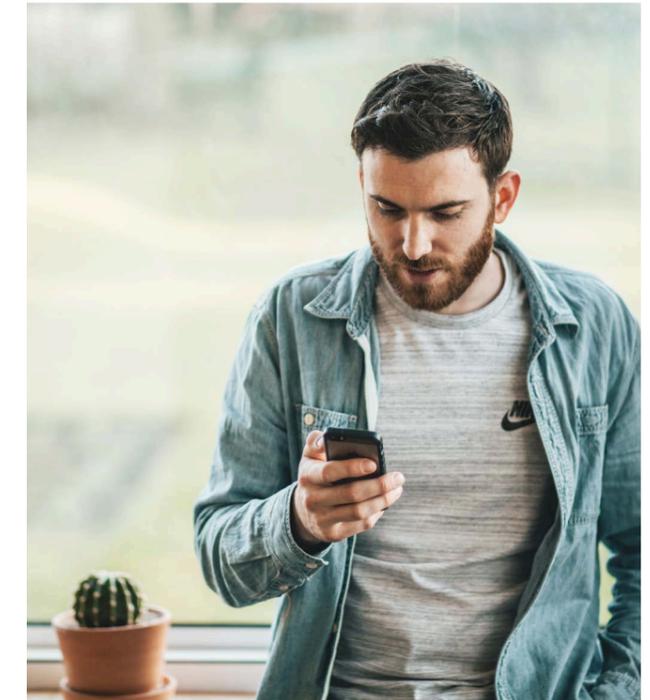
AUF ALLEN KANÄLEN

Über Facebook und Instagram halten wir unsere Kunden auf dem Laufenden. Wir pflegen die Beziehung und erhalten Impulse zu den Themen, die unseren Mietern wichtig sind.

IM AUSTAUSCH BLEIBEN

Die Kommunikation und der Austausch auf Augenhöhe mit unseren Mietern sind uns wichtig. Wir wollen unseren Mietern dort begegnen, wo sie sich bewegen und ihrem individuellen Informationsbedürfnissen gerecht werden. Manche lesen Neuigkeiten am liebsten im Mitgliedermagazin oder auf unserer Homepage, andere bevorzugen Meldungen in ihrer Facebook-Chronik, um sie direkt teilen oder verlinken zu können. Wieder andere sehen unsere Informationen gerne auf Bildern in ihrem Instagram-Feed.

Deswegen haben wir uns für die Nutzung weiterer Kommunikationskanäle entschieden und den Schritt in die Sozialen Medien gewagt. Im Frühjahr 2019 sind wir auf Facebook gestartet, und seit Oktober sind wir auch auf Instagram vertreten. Hier posten wir regelmäßig Fotos, Videos und Links und halten unsere Community über alle Themen der Baugenossenschaft auf dem Laufenden.



36.201

Auf unseren Social-Media-Kanälen teilen wir Aktuelles von der »Wiederaufbau«.

„Durch Facebook und Instagram bin ich immer bestens informiert.“

LISA WERNER / MIETERIN

DAS IMAGE PFLEGEN

Neben wissenswerten Beiträgen zum Thema Wohnen und Sparen und aktuellen Meldungen gibt es zum Beispiel interessante Tipps und Tricks für den Alltag sowie Veranstaltungshinweise. Regelmäßige Gewinnspiele und Fotowettbewerbe laden zum Mitmachen ein und locken mit tollen Preisen. Wir freuen uns über diese neue Art der Kommunikation und über so viel Zuspruch, Interaktion und Feedback vonseiten unserer Mieter. Unser Ziel ist es, die Zahl der Abonnenten durch spannende und informative Inhalte weiter auszubauen.



www.instagram.com/
baugenossenschaft_
wiederaufbau



Einfach den QR-Code scannen und unsere Kanäle entdecken. Die »Wiederaufbau« freut sich über ein „Like“.

FIT FÜR DIE DIGITALISIERUNG

Soziale Netzwerke wie Facebook und Instagram werden heutzutage nicht nur von jungen Menschen genutzt. Auch für Senioren ist beispielsweise Facebook eine gute Plattform, um Kontakte zu pflegen. Damit sie die Hemmschwelle zu Internet und Smartphone abbauen und sicher im Netz unterwegs sind, bieten wir in Kooperation mit dem Verein ROCK YOUR LIFE! Kurse für Senioren an. Hier können die Älteren von den Jüngeren lernen; Schüler und Studenten beantworten im Workshop alle Fragen rund um das Thema Internet und erklären leicht verständlich die wichtigsten Funktionen.



17.436

Insgesamt 7.500 Studierende engagieren sich an den 51 Standorten des gemeinnützigen Vereins „ROCK YOUR LIFE!“.



www.facebook.com/
Wiederaufbau



https://www.wiederaufbau.de/einfach-gut

EINFACH GUT!

Die Wohnungsübergabe auf dem Tablet unterschrieben, die Bestandsbegehung per Häkchen dokumentiert. Die digitalen Hilfsmittel bereiten Mitarbeitern wie Mietern Freude.

DER VERTRAG IST NACH DEM HANDSCHLAG AUF DEM WEG

Vorbei sind die Zeiten von sperrigen Akten, Klemmbrettern und Kugelschreibern. Schon seit 2017 sind alle Mitarbeiter des Wohnungsmanagements mit handlichen Tablets ausgestattet. Mithilfe einer vorinstallierten App können sie von unterwegs in den Beständen bequem auf unser ERP-System und damit auf die elektronischen Mieterakten zugreifen. Übergabeprotokolle werden in digitaler Form auf dem Tablet ausgefüllt und direkt nach dem Unterzeichnen vor Ort an alle notwendigen Stellen gesendet. Dieser papierlose Prozess ist nicht nur effizienter und sicherer, er schont auch unsere Umwelt.

ALLES DOKUMENTIERT, NICHTS VERGESSEN

Alle wichtigen Daten wie das Objekt oder die Daten des Mieters können vor Beginn der Begehung in das Protokoll geladen werden. Während des Rundgangs durch die Wohnung notiert der Wohnungsmanager alle Informationen auf dem Tablet. Der Zustand und Mängel werden per Foto belegt. So werden potenzielle Missverständnisse von vornherein vermieden. Zählerstände und weitere wichtige Informationen wie zum Beispiel die Anzahl der übergebenen Schlüssel vermerkt der Wohnungsmanager direkt im Protokoll. Alles wird dokumentiert, nichts vergessen. Sobald das Protokoll auf dem Tablet mit dem Finger oder einem Stift unterschrieben wird, wird es mit einem Klick an das E-Mail-Postfach des



19.394

Das Übergabeprotokoll wird ganz bequem auf dem Tablet unterschrieben.



Mieters geschickt. Auch die zuständigen Bereiche der »Wiederaufbau« erhalten das Protokoll, um es in der Mieterakte zu archivieren.

Die digitale Datenverarbeitung hat viele Vorteile: Neben dem umständlichen händischen Vorbereiten der Protokolle entfällt auch das Heraussuchen und Mitnehmen der Mieterakte und das aufwendige Übertragen der Mitschriften. Auch die Lesbarkeit der Protokolle und die Zuordnung von Daten und Bildern verbessert sich, da alle Eingaben direkt im System getätigt und damit direkt in das Protokoll gedruckt werden.

„ES MUSS DEN MIETERN NUTZEN“ IM INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

Die Digitalisierung ist für ein Wohnungsunternehmen keine Option, sondern ein Muss. Im Interview erläutert der Vorstand, warum.

Warum treibt die Wiederaufbau die Digitalisierung so voran?

JB

Zunächst einmal ist für uns Digitalisierung kein Selbstzweck. Im Gegenteil: Der Leitgedanke unserer Digitalisierungsstrategie ist, dass sie uns und unseren Kunden nachhaltig weiterhilft. Intern nutzen wir die digitalen Möglichkeiten, um unsere Effizienz zu verbessern, damit wir mehr Zeit für unsere Kunden und unsere Mitarbeiter haben. Extern geht es uns vor allem um gesteigerten Kundennutzen. Die digitalen Instrumente helfen uns, die Kommunikation für unsere Kunden anregender und die Prozesse bequemer zu gestalten.

Gerade auf die kundenbezogenen Digitalisierungsthemen haben wir uns eingehend vorbereitet. Um zu verstehen, warum es wirklich geht, sind wir mit Vorstand und Bereichsleitern nach Berlin gereist und haben, geleitet durch eine Open-Space-Tochter der Commerzbank, einen dreitägigen Workshop durchgeführt. Unsere Fragen: Was bedeutet die digitale Transformation für die »Wiederaufbau«? Wie können wir die digitalen Potenziale für unsere Genossenschaft sinnvoll heben?



„DAS WERTVOLLE SIND NICHT UNSERE WOHNUNGEN. DAS WERTVOLLE SIND UNSERE KUNDENBEZIEHUNGEN.“

JOACHIM BLÄTZ

Und was waren die Ergebnisse?

JB

Sie waren und sind sehr umfassend. Wir haben heute ein sehr konkretes Bild von unseren Mietern und ihren Erwartungen – nicht nur von den heutigen, sondern auch von unseren Mietern in zehn Jahren. Wir gehen dort auf die Mieter zu, wo sie zuhause sind – auch in den sozialen Medien. Wir haben einen Arbeitskreis Digitalisierung, der sich geführt durch einen Digitalisierungsmanager strukturiert mit dem Vorantreiben von Projekten beschäftigt. Und wir entwickeln laufend neue Ideen, die wir auf Kundennutzen prüfen: Wäre ein digitaler Einkaufsservice etwas, das unsere Kunden wirklich annehmen? Wie sinnvoll ist das Angebot einer 360-Grad-Wohnungsbesichtigung auf dem Tablet? Wie müsste ein Produkt sein, das das Sicherheitsbedürfnis unserer Mieter sinnvoll befriedigt? Eine Lösung, die wir in diesem Jahr einführen werden, ist der digitale Mieterinteressenbogen, den Wohnungsinteressenten in unserem Kundenbereich ausfüllen können. Der Vorteil: Wir haben gleich saubere Kundendaten und können für die Kunden automatisiert – und damit umgehend – Angebote erstellen.

Sehen Sie bei der Digitalisierung auch Gefahren?

HW

Der Dreh- und Angelpunkt aller unserer Anstrengungen muss bleiben, dass unsere Angebote einen echten Nutzen schaffen. Nehmen wir das Thema App. Es gibt weltweit etwa fünf Millionen davon. Die meisten von ihnen haben die User schon nach kurzer Zeit aus den Augen verloren. Der einfache Grund: Es fehlt der Anreiz, sie zu nutzen. Um das für unsere App zu vermeiden, müssen wir sie auch in Zukunft weiter mit Mehrwert aufladen. So könnten wir sie zum Beispiel für eine verbesserte Schadensabwicklung nutzen. Warum muss der Termin für die Waschbeckenreparatur immer über den Kundenservice ausgemacht werden, wenn sich Handwerker und Mieter direkt viel einfacher abstimmen können? Eine intelligente App kann hier einen spürbaren Mehrwert schaffen – genauso wie durch automatische Statusmeldungen und eine Mieterbewertung nach erbrachter Leistung. Andere spannende App-Themen wären kundenbezogene Energieübersichten für das Haus, Informationen zu Verbräuchen oder regelmäßige Beratungsinformationen.

Dasselbe gilt für Social Media: Es ist gut und richtig, dass wir auf diesen Plattformen präsent sind. Die Resonanz unserer Mieter ist sehr positiv. Aber am Ende entscheiden die Inhalte, mit denen wir auf Dauer interessant bleiben. Deshalb müssen wir auch hier im positiven Sinne unruhig bleiben und in den kommenden Jahren noch mehr entwickeln.

Für Fortsetzung bitte Klappe umklappen.



„WIR MÜSSEN HEUTE MEHR DENN JE DORT SEIN, WO UNSERE KUNDEN SIND.“

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL



ZUR ANSICHT
BITTE DREHEN

„ES MUSS DEN MIETERN NUTZEN“

IM INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

Die Digitalisierung ist für ein Wohnungsunternehmen keine Option, sondern ein Muss. Im Interview erläutert der Vorstand, warum.

Warum treibt die Wiederaufbau die Digitalisierung so voran?

JB Zunächst einmal ist für uns Digitalisierung kein Selbstzweck. Im Gegenteil: Der Leitgedanke unserer Digitalisierungsstrategie ist, dass sie uns und unseren Kunden nachhaltig weiterhilft. Intern nutzen wir die digitalen Möglichkeiten, um unsere Effizienz zu verbessern, damit wir mehr Zeit für unsere Kunden und unsere Mitarbeiter haben. Extern geht es uns vor allem um gesteigerten Kundennutzen. Die digitalen Instrumente helfen uns, die Kommunikation für unsere Kunden anregender und die Prozesse bequemer zu gestalten.

Gerade auf die kundenbezogenen Digitalisierungsthemen haben wir uns eingehend vorbereitet. Um zu verstehen, worum es wirklich geht, sind wir mit Vorstand und Bereichsleitern nach Berlin gereist und haben, geleitet durch eine Open-Space-Tochter der Commerzbank, einen dreitägigen Workshop durchgeführt. Unsere Fragen: Was bedeutet die digitale Transformation für die »Wiederaufbau«? Wie können wir die digitalen Potenziale für unsere Genossenschaft sinnvoll heben?

Herr Böttcher, inwiefern hat die Digitalisierung auch in den Handwerks- und Bauprozessen Einzug gehalten?

TB Die Nutzung von digitalen Instrumenten zählt bei uns schon seit einigen Jahren zum Alltag. Ohne sie könnten wir heute weder die Qualität noch die Kosten und die Geschwindigkeit erreichen, die wir für unsere Mieter wollen. So nutzen wir etwa im Rahmen der Auftragsverarbeitung das digitale Austauschportal MAREON. Darin haben wir für unsere Planinstandhaltung Einheitspreise hinterlegt und tauschen die Handwerkerrechnungen digital aus. Woran wir gerade arbeiten, ist eine digitale Ausschreibungsplattform, auf der wir unsere Ausschreibungen digital einstellen. Damit wollen wir einen größeren Anbieterkreis erreichen. Auch unsere Technik vor Ort arbeitet mit mobilen Geräten. Begehungsprotokolle, Schadensaufnahmen, Dokumentationen und Wohnungsübergaben erfolgen allesamt digital. Dies gewährt einen schnellen Datenaustausch und sichert eine hochwertige Datenbasis.

Grundsätzlich schauen wir uns auf Messen nach interessanten neuen Tools um, wie Instrumente zur Bauüberwachung. Dabei betrachten wir aber kritisch den Nutzen, den uns das potenziell neue Tool liefern kann. So mächtige Instrumente wie Building Information Modeling (BIM) brauchen wir zum Beispiel für unsere Bestände nicht.

Inwiefern geht die Wiederaufbau auch bei Dienstleistungen neue Wege?

HW Wenn wir von der Entwicklung unserer Dienstleistungen sprechen, wird es auch in Zukunft nicht um Revolutionäres gehen. Unsere Mieter sagen uns über ihr Feedback, dass sie mit unseren Leistungen umfassend zufrieden sind. Wo wir aber immer noch ein Stück besser werden können, sind Felder wie Geschwindigkeit, Nähe und Service. Ich bin fest davon überzeugt: Aktuell geht es nicht primär um neue Wohnformen und Produkte, sondern um noch mehr Kundendorientierung. Nicht die Wohnung steht im Mittelpunkt, sondern der Kunde und das, was er wirklich will.

Ein Beispiel: Wenn in einem Gebäude der Fahrstuhl ausfällt, dann sollte es das Ziel sein, dass der Fahrstuhl so schnell wie möglich wieder funktioniert. Wenn der Mieter sieht, dass das Problem innerhalb von 48 Stunden gelöst ist, dann erkennt er, dass wir sein Anliegen verstanden haben. Denn die Treppe ist für ihn vielleicht ein großes Hindernis. Freundlichkeit, Transparenz und bei größeren Störungen ein Entgegenkommen sind auch wichtig. Aber dies bekommt er obendrein. Wenn wir

aus der Perspektive des Kunden schauen, verändern sich auch in unserem Tun die Prioritäten. Das heißt nicht, dass wir alles tun, was der Mieter will. Es geht um Partnerschaft auf Augenhöhe. Ich freue mich sehr, dass wir zuletzt viel schneller geworden sind und auch die Verbindung zu unserer Einzelgesellschaft, der Niedersächsischen Baugesellschaft, mit ihren Hausmeistern und Handwerkern weiter intensivieren konnten.

Die Wiederaufbau hat Anfang 2019 die Mieten erhöht. Das trifft bei Mietern in der Regel nicht so sehr auf Freude...

TB Stimmt, mehr Geld gibt niemand gern aus, zumindest nicht bei den Grundaussgaben. Aber wenn wir einen guten Markt haben und die Mieter mit unseren Leistungen zufrieden sind, dann gehen sie auch eine Mieterhöhung mit. Bei 3.500 Anpassungen hatten wir gerade einmal ca. 20 Widersprüche. Voraussetzung für eine so gute Quote ist, dass die Anhebungen für alle nachvollziehbar und im Rahmen sind. Und das sind sie ja bei uns. Wir wollen nicht wie viele andere private Vermieter an unseren Mietern verdienen, sondern die Qualität unseres Bestands im Sinne unserer Mitglieder sichern und sinnvoll weiterentwickeln.

Heißt das, die Wiederaufbau hat sehr treue Kunden?

HW Ich denke, ja. Unsere Fluktuation über den Gesamtbestand liegt bei 10 %. Aber diese Treue ist kein Selbstläufer. Wir haben zahlreiche Wohnungen in einwohnerschwachen Gebieten – im Harz und im Ostharz. Da müssen unsere Mieter auch hier unseren Weg mitgehen, müssen wir ein bisschen bunt denken, denn Wohnungsmangement heißt auch Vertrieb. Wenn unser Produkt und unser Preis gleich sind, dann können wir nie besser sein als der Markt. Aber wir können sympathischer und schneller auftreten als unsere Mitbewerber. Und wir können unsere Mieter mit Angeboten überraschen, zum Beispiel mit einem Gutschein oder mit einem kleinen Mieterevent. Wenn wir vor Ort sind, wenn wir schnell reagieren, dann sind wir besser als der Markt und unsere Mieter bleiben uns treu.

TB Dass unsere Mieter uns treu sind, bestätigt sich in besonderem Maße bei unseren Sanierungsprojekten. Wir führen bekanntermaßen viele unserer Modernisierungen bildlich gesprochen „am offenen Herzen“ durch.



„DAS WERTVOLLE SIND NICHT UNSERE WOHNUNGEN. DAS WERTVOLLE SIND UNSERE KUNDENBEZIEHUNGEN.“

JOACHIM BLÄTZ

Das heißt, dass wir Abwasser-, Frischwasser- und Heizungsleitungen strangweise erneuern, während unsere Mieter noch so weit wie möglich in ihrer Wohnung bleiben. Dabei entfernen wir auch die Bäder und stellen draußen vor dem Haus Toiletten auf. Das war auch im vergangenen Jahr wieder so. Neben einem Fensterprogramm an drei Standorten setzten wir wieder 14 Großprojekte um. Das ist nicht nur für uns eine große logistische Aufgabe, sondern angesichts der großen Einschränkungen auch ein gewaltiger Vertrauensbeweis von den Mietern.

Erstmals seit Längerem planen Sie in diesem Jahr eine Mitarbeiterbefragung. Auch die Mitarbeitergespräche haben sie neu organisiert. Warum?

HW Weil unsere Mitarbeiter uns sehr wichtig sind und wir wissen wollen, was sie bewegt. Unterstützt durch ein erfahrenes Beratersteam haben wir deshalb zunächst unsere Mitarbeitergespräche neu strukturiert. Unser Ziel ist es, dass ein Mitarbeitergespräch kein lästiges Übel ist, das man routinemäßig hinter sich bringt, sondern ein offener und nach vorne gerichteter Feedbackdialog in beide Richtungen. Sonst haben wir uns einmal im Jahr getroffen. Jetzt führen wir auch unterjährig Gespräche. Darin geht es nicht nur um Stärken und Schwächen, sondern auch um Orientierungsfragen: Wo steht der Einzelne? Wie zufrieden ist er? Was hat er sich vorgenommen und wie kommt er mit seinen Zielen voran – qualitativ und quantitativ? Im Fokus des vergangenen Jahres standen unsere Führungskräfte. Sie erhalten verstärkt spezifische Entwicklungsangebote, von denen sie und die Wiederaufbau profitieren.

Die letzte Frage soll dem Thema Nachhaltigkeit gelten. Was tut die Wiederaufbau hier?

TB Das Thema Nachhaltigkeit bzw. Klimaschutz ist auch für uns heute längst kein Nebenthema mehr. Die Bundesregierung erwartet von uns bis 2050 Klimaneutralität. Einen solchen Prozess beginnt man nicht fünf Jahre vorher. Und mit unserem hohen Modernisierungsaufwand nach KfW-55-Standard zeigen wir, dass wir es sehr ernst damit meinen. Dabei gehen wir auch neue Wege: So haben wir gemeinsam mit externen Experten eine Arbeitsgruppe gegründet und uns Gedanken darüber gemacht, wo wir in fünf bis zehn Jahren sein können. Das Ergebnis ist ein Pilotprojekt in Salzgitter-Lebenstedt. In diesem prüfen wir anhand einer konkreten Immobilie, wie sie sich klimaneutral sanieren bzw. unterhalten lässt – und zwar so, dass der Mieter dies auch bezahlen kann. Dabei binden wir im Besonderen die Versorgungsmöglichkeiten Fernwärme, Wasserstoff statt Strom und CO₂-neutral erzeugtes Gas ein.



„EIN GESUNDES QUARTIER BRAUCHT EINE GESUNDE DURCHMISCHUNG.“

TORSTEN BÖTTCHER

STATUSBERICHT AGENDA 2025

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

UNSERE ZIELE

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

Fortschritte 2019

2. **Fertigstellung** der 126 Wohnungen im Braunschweiger **Casparviertel**.

Akquisition von Baugrund im zweiten Bauabschnitt des neuen Stadtquartiers „Nördliches Ringgebiet“ und im Baugebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne in Braunschweig.

5. Start des neuen Kundenportals **»meineWiederaufbau«** im Frühjahr 2019.

Einrichtung eines **Sparportals** für die Spareinrichtung.

Start der **Mieterbefragung** im zweiten Quartal im gesamten Wohnungsbestand.

Neuausrichtung unseres **Bonussystems** auf Treue und Wertschätzung für langjährige Mietjubiläen.

6. **Verstetigung des Nachbarschaftsgartens Südhof** über die Bewohnerschaft im Ilmweg.

Anlegen weiterer Hochbeete in der Seniorenanlage „Wohnen mit Zukunft“ in Vechelde.

7. Es erscheint die zweite **Nachhaltigkeitsbrochure** mit Berichten aus den Bereichen Markt, Arbeitsplatz, Gemeinwesen und Ökologie in Ergänzung zum Geschäftsbericht.

Für Mieter und Mitglieder steht ab Sommer 2019 eine **E-Tanksäule auf unseren Kundenparkplätzen** zur Verfügung.

Die **Mitgliederzeitschrift** wird ökologisch gedruckt: **klimaneutral** und das Papier mit dem **„Blauen Engel“** zertifiziert.

8. Umstrukturierung der **Mitarbeitergespräche**.

9. Feste Etablierung des **Arbeitskreises Digitalisierung** mit dem Ziel, **Themen und Handlungsmaßnahmen** für die »Wiederaufbau« zu identifizieren.

Nächste Schritte

2. **Beteiligung** am zweiten Bauabschnitt im **Casparviertel**, hier werden wir im Frühjahr 2021 mit dem **Baubeginn** starten und nach jetzigem Stand 85 Wohnungen mit ca. 6.000 m² Wohnfläche im Jahr 2022 fertigstellen.

Neubau eines EDEKA-Markts und des Ärztehauses in der Braunschweiger Weststadt mit gleichzeitiger **Sanierung** der anliegenden Mehrfamilienhäuser. Abrissarbeiten erfolgen im Frühjahr 2020.

4. Die **Dienstleistungspakete** unseres Enkeltochterunternehmens »Niedersächsische Immobilien-gesellschaft mbH werden weiterhin ausgebaut.

Auch beim Neubau wird schon bei der Planung des **Wohnungsmixes** auf unsere unterschiedlichen Zielgruppen geachtet.

5. Start von unserem zweiten **Social-Media-Kanal** auf Instagram. Durch die schrittweise Implementierung von Social-Media-Kanälen ist es uns gelungen, eine höhere **Sichtbarkeit** und Marktdurchdringung in einigen Zielgruppen zu erreichen.

7. Die **Mitgliederzeitschrift** soll zukünftig auch digital angeboten werden. Nicht nur als PDF, sondern als interaktiver und sehr aktueller Blog zu den Themen der »Wiederaufbau«.

8. Weiterhin attraktive Gestaltung des Angebots an **Präventionsmaßnahmen** und Trainings für Mitarbeiter im Rahmen unseres betrieblichen **Gesundheitsmanagements**.

9. Der **Arbeitskreis Digitalisierung** hat nach der Etablierung die ersten vielversprechenden Projektideen entwickelt. Nächster Schritt ist die Schaffung von Mitarbeiterkapazitäten, um diese Ideen umzusetzen.

ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT



30 GRUNDLAGEN DES
UNTERNEHMENS

34 WIRTSCHAFTS-
BERICHT

40 CHANCEN UND
RISIKEN

42 PROGNOSEBERICHT



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.202 Wohnungen bzw. 564.830 m² Wohnfläche am 31.12.2019 im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig. Als Genossenschaft ist unser Unternehmen in erster Linie seinen Mitgliedern verpflichtet.

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

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet. Im Fokus steht vielmehr eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand (siehe S. 64) umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen.

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

Die organisatorische Aufstellung (siehe S. 63) gestaltet sich wie folgt: Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist alleinige Gesellschafterin der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH. Die Gesellschaft bewirtschaftet ihren eigenen Wohnungsbestand und führt die Beteiligungen in der Bestandsverwaltung sowie im Projektentwicklungs- und Dienstleistungsbereich.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Niedersächsischen Baugesellschaft mit beschränkter Haftung. Das Unternehmen ist im Wesentlichen als Facilitymanagement-Dienstleistungsanbieter rund um die Immobilie aufgestellt. Die ehemalige Fremdverwaltung für Dritte der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH wurde auf die Niedersächsische Baugesellschaft mit beschränkter Haftung übertragen. Dieser Geschäftsbereich ist mit Wirkung zum 31.12.2019 bis auf die Verwaltung der Immobilie für die Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG aufgegeben worden.

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

COMPLIANCE

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

2011 wurde in unserer Genossenschaft darüber hinaus der Geldwäschebeauftragte mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Zentralen Stelle gemäß § 25h Abs. 7 Satz 1 KWG beauftragt. Diese Stelle ist dafür verantwortlich, über eine aufmerksame Begleitung der Geschäftsprozesse wirtschaftlichen Schaden oder mögliche Reputationsschäden präventiv von unserer Genossenschaft abzuhalten.

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

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

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

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

In den verbleibenden sechs Jahren werden wir die ›Wiederaufbau‹ weiter auf die Vision und die strategischen Ziele ausgerichtet haben: Wir werden noch kundenorientierter arbeiten, unsere wirtschaftlichen Möglichkeiten ausgebaut haben und gleichzeitig noch mehr Lebensqualität in unseren Quartieren sicherstellen. Dafür investieren wir gezielt in unseren Bestand. Unsere Vision „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ führt diese Ziele mit einfachen Worten zusammen und drückt aus: Harte und weiche Werte sind für uns kein Widerspruch, sondern zwei Seiten derselben Medaille.

Wir haben uns klare Ziele gesetzt, die wir bis 2025 erreichen wollen. Dazu haben wir neun Strategiefelder definiert, Ziele festgelegt und Messgrößen hinterlegt. Die neun Bausteine unserer 3W-Strategie sind:

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

Unsere **Mietpreispolitik** orientiert sich an den genossenschaftlichen Zielen und ist auf ein faires Mietpreisniveau ausgerichtet: Mieterhöhungen nehmen wir unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vor. Die Mieterhöhungspotenziale, die uns der Braunschweiger Mietspiegel und die Marktsituation vor Ort aufzeigen, nehmen wir wahr. Aber: Getreu unserem genossenschaftlichen Prinzip streben wir bei den Mietanpassungen gleichbleibend moderate Steigerungsraten im Rahmen der allgemeinen Kostensteigerungen an.

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

In den vergangenen Jahren wurde aus strategischen Gründen der nicht in die **Portfoliostrategie** passende Streubesitz partiell verkauft. Dies wurde gegenüber der Vertreterversammlung kommuniziert und einvernehmlich verabschiedet. Hier hatten die Mieter von Einzelobjekten grundsätzlich ein Vorkaufsrecht. Im Falle von En-Bloc-Verkäufen nehmen wir grundsätzlich Rücksicht auf das Schutzbedürfnis unserer Mitglieder und vereinbaren zur Absicherung der genossenschaftlichen Rechte stets Sozialklauseln, die den betroffenen Mietern u. a. ein Bleiberecht zu sozialverträglichen Mietpreisen sichern. Selbstverständlich werden die betroffenen Mieter rechtzeitig über einen beabsichtigten Verkauf informiert. Alle Wohnungsbestände, die wir heute im Portfolio haben, gehören zum Kernbestand.

Die Verkaufserlöse wurden in die zukunftsorientierte Modernisierung der Bestandsbauten sowie in zeitgemäße Neubauten in Braunschweig und Wolfenbüttel reinvestiert. Darüber hinaus wurden Darlehen bei Banken zurückgeführt. Die Quartiere an Kernstandorten wie beispielsweise in Seesen und Goslar sollen durch attraktive und nachhaltige Wohn- und Quartiersentwicklungskonzepte gehalten und weiterentwickelt werden.

Vereinzelt kann es aber auch an unseren Kernstandorten zum Verkauf bzw. Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen. Im Rahmen der Bestandsbereinigung wurden 2019 in Wolfenbüttel, in der Jägermeister- und Heinrichstraße, 52 Wohnungen

verkauft, die nicht unseren Ansprüchen an ein lebenswertes und modernes Wohnumfeld entsprechen. Mit den zuletzt genannten Maßnahmen ist die Umsetzung der oben genannten Portfoliostrategie abgeschlossen.

Gleichzeitig wurden in unmittelbarer Nähe in der Otterstraße 80 **Neubau**wohnungen errichtet, sodass die betroffenen Mieter in ihrem angestammten Wohnquartier verbleiben konnten, sofern sie dies wünschten. Die Fertigstellung ist zum Jahresende 2018 erfolgt. Die ersten Mieter konnten ihre neuen Wohnungen zum 1.1.2019 beziehen. Im Frühjahr 2019 konnte die Übergabe von 126 Wohnungen an die neuen Mieter in Braunschweig im neu entstehenden Caspariviertel erfolgen. Hiervon unterliegen 23 Wohnungen einer Miet- und Belegungsbindung. Die Vermietung erfolgt zu besonders günstigen Konditionen an Personen mit Wohnberechtigungsschein.

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

PORTFOLIO

Wesentliche Portfoliodaten

	2019	2018	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.202	9.127	75
Anzahl Parkplätze	4.958	4.975	-17
Wohnfläche in m ²	564.830	557.421	4.123
Monatliche Sollmiete in € pro m ²	5,95	5,69	0,26
Leerstandsquote in % im Ø	3,2	2,6	0,6
Fluktuation in %	10,3	10,0	0,3

Die **Zahl** der **Wohnungen** konnte im Berichtsjahr um 75 WE erhöht werden. Dies ist im Wesentlichen durch den Verkauf eines Wohnungsportfolios von 52 WE in Wolfenbüttel sowie die Fertigstellung von 126 Wohnungen in Braunschweig, Caspariviertel, bedingt.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2019 über 2.221 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.218), 103 Carports (Vorjahr: 117) und 2.634 Garagen (Vorjahr: 2.640); mithin stehen unseren Kunden 4.958 Parkplätze (Vorjahr: 4.975) zu Verfügung.

Die **Miete** (siehe S. 64) pro m² Wohnfläche beträgt zum 31.12.2019 € 5,95 nach € 5,69 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die jahresdurchschnittliche **Leerstandsquote** stieg im Vergleich zum Vorjahr von 2,6% auf 3,2%. Ursächlich waren hier Planstellenvakanzen und eine gescheiterte Vermarktungskoooperation. Außerdem wirken sich die temporären Leerstände im Bezugszeitraum der Neubauten und die geplanten Leerstände im Vorgriff auf große Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen aus. Die Leerstände konzentrieren sich weiterhin schwerpunktmäßig im Harz und Harzvorland. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung positiv darstellt, zeichnet sich in der Region Harz und Harzvorland eine allgemeine Nachfrageschwäche ab.

Die Genossenschaft verzeichnet auch im Berichtsjahr eine **Fluktuation** (siehe S. 64) im Gesamtbestand von knapp über 10% (10,3% gegenüber 10,0% im Vorjahr).

MITARBEITER

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Berücksichtigung der drei Vorstandsmitglieder) beschäftigt. Damit ist die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr um vier Personen gestiegen (Vorjahr: 108). Der Frauenanteil in der Belegschaft lag im Jahr 2019 mit 62% einen

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

Personalübersicht (Mitarbeiter zum 31.12.)

	2019	2018	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	112	108	4
davon Männer in %	38	39	-1
davon Frauen in %	62	61	1
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	99	96	3
Fluktuationsquote in %	4,54	4,67	-0,13
Altersdurchschnitt in Jahren	41	41	0

Die Gesamtluktuationsquote betrug 4,54% und sank damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,13 Prozentpunkte. Sie schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau kann für 2019 erneut eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung verzeichnen. Unser Unternehmen hat seine operativen und wirtschaftlichen Ziele für das Geschäftsjahr erreicht, zum Teil auch übertroffen.

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

Kennzahlen zur Geschäftsentwicklung¹

in € Mio.	2019			2018
	Plan	Ist	Abweichung	Ist
Sollmieten	41,5	41,7	0,2	41,2
Erlösschmälerungen	1,3	1,6	0,3	1,1
Umsatzerlöse aus Mieten	40,2	40,2	0,0	40,1
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	3,7	0,9	11,1
Instandhaltungsaufwand	13,7	14,2	0,5	14,1
Zinsaufwand	6,4	6,4	0,0	6,7
Jahresergebnis	2,5	3,3	0,8	11,3

¹ Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Sollmieten konnten wie geplant angemessen weiterentwickelt werden und haben die Zielwerte geringfügig überschritten. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Hier machen sich neben dem strukturellen Anstieg der Leerstände vor allem die temporären Leerstände zur Vorbereitung von Großmaßnahmen sowie die Mietminderungen aufgrund der Einschränkung der Nutzung bei aufwändigen Umbaumaßnahmen bemerkbar.

Aufgrund der positiven Ertragslage, im Wesentlichen resultierend aus den sonstigen betrieblichen Erträgen durch den Verkauf eines Bestands in Wolfenbüttel, konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm wiederum auf dem Niveau des Vorjahres umgesetzt werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus den höher als prognostiziert angefallenen aktivierten Eigenleistungen und der geringeren Teilwertabschreibung aufgrund der Kosteneinsparun-

gen bei einer großen Modernisierungsmaßnahme, führten zu einem Jahresüberschuss von € 3,3 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 0,8 Mio. gegenüber dem Plan.

Im Berichtsjahr vereinbarten wir mit unseren Partnern für einige Handwerkerdienstleistungen **Einheitspreisabkommen** neu. Diese verschaffen uns eine hohe Kostensicherheit, führen zu Einsparungen und sollen auch die Qualität der Leistungen sicherstellen.

INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, NEUBAU

Auch im Berichtsjahr haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 25,42 (Vorjahr: € 25,30). Bezieht

man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 32,71 pro m² Wohnfläche (Vorjahr: € 32,58). Der Vorjahresvergleichswert für Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 24,05 pro m² Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 2,0 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2019 € 6,4 Mio. (Vorjahr: € 4,9 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 20,6 Mio. (Vorjahr: € 19,0 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** und Grundstücksankauf Mittel in Höhe von € 9,3 Mio. (Vorjahr: € 24,0 Mio.) investiert.

ERTRAGSLAGE

Eckdaten Ertragslage

in T€	2019	2018	Veränderung
Umsatzerlöse	57.183,0	57.052,9	130,1
davon Miete	40.159,9	40.046,0	113,9
Bestandsveränderung	-331,7	655,5	-987,2
Zinserträge	105,4	0,7	104,7
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	4.922,7	12.269,0	-7.346,3
	61.879,4	69.978,1	-8.098,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	30.746,0	31.054,3	-308,3
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	14.230,3	14.103,9	126,4
davon Betriebskosten	15.003,9	15.762,4	-758,5
Abschreibungen	8.140,1	7.699,5	440,6
davon außerplanmäßig	350,9	139,0	211,9
Personalaufwand	7.867,6	7.450,4	417,2
Zinsaufwand	6.373,1	6.685,1	-312,0
Sonstige Aufwendungen	3.478,9	3.690,1	-211,2
Steuern	2.005,6	2.111,1	-105,5
davon sonstige Steuern	1.928,8	1.959,1	-30,3
	58.611,3	58.690,5	-79,2
JAHRESÜBERSCHUSS	3.268,1	11.287,6	-8.019,5
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	3.619,0	11.426,6	-7.807,6

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtszeitraum trotz des Verkaufs von Beständen im Vorjahr leicht aufgrund der Erstvermietung von Neubauwohnungen und der moderaten Anhebung der Bestandsmieten.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2019 und 2018. Die sonstigen Erträge resultieren neben der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsleistungen für Gebäudeschäden, Aktivierungen von Eigenleistungen und Beteiligungserträgen vor allem aus dem Veräußerungserlös eines kleinen Bestands in Wolfenbüttel in unmittelbarer Nachbarschaft des neu entstandenen Quartiers Ottmerstraße. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten für Neubauten nochmals angestiegen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung betragen T€ 14.230,0 und konnten noch einmal gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Die Erhöhung der nicht umlagefähigen Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus den zusätzlichen Kosten für den Abrechnungsservice Müllbeseitigung mit T€ 45.

Die Abschreibungen beinhalten eine außerplanmäßige Wertminderung aufgrund der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen für ein Objekt in Braunschweig, Emsstraße, sowie die Abwertung eines Grundstücks in Braunschweig, Rodelandweg, aufgrund einer bestehenden Übertragungsverpflichtung an die Stadt Braunschweig.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert aus den tariflich bedingten Gehaltserhöhungen 2018 und 2019 sowie der Wiedereingliederung von zwei Mitarbeitern im Bereich Technisches Management. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen und niedrigere Zinsen für Spareinlagen bei Einstellung des gestiegenen Zinsaufwands für Pensionsrückstellungen vor dem Hintergrund des weiterhin erwarteten Niedrigzinses. Die sonstigen Aufwendungen schließen T€ 211,2 unter dem Niveau des Vorjahres ab.

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG war auch im Berichtsjahr 2019 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden, die sich im Wesentlichen aus Beleihungsreserven sowie vorhandenen, aber nicht in Anspruch genommenen Kontokorrentkreditlinien ergeben.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass es keine Währungsrisiken gibt. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang ersichtlich.

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

Es wurden im Berichtsjahr keine Forward-Darlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen abgeschlossen. Derzeit bestehen keine Forwardvereinbarungen für zukünftige Darlehensausläufe. Zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos wurden bereits im Jahr 2011 konservative derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forward-Darlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Der jeweilige Vertragsbeginn der Swap- bzw. Darlehensverträge lag zwischen 2014 und 2018. Da die Zinsabsicherung bis zur vollständigen Tilgung der Kredite durchgeführt wurde, liegt das jeweilige Vertragsende zwischen 2025 und 2046. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht vereinbart.

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

Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr 2019 Restkapitalsalden von € 13,0 Mio. an, von denen € 0,2 Mio. prolongiert wurden. Tilgungszuschüsse in Höhe von € 1,0 Mio. aus zwei KfW-Darlehen für energieeffizienten Neubau mindern die Restschuld. Die verbliebenen € 11,8 Mio. wurden zurückgeführt. Im Jahr 2019 wurde kein Bausparvertrag abgeschlossen. Es bestehen Bausparlehensansprüche aus früheren Verträgen.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 42,8 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 2,9 Mio. erhöht.

Der gesamte Zinsaufwand, inklusive der geringfügig gestiegenen Aufzinsung für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen, ist mit € 6,4 Mio., im Vergleich zum

Vorjahr, um € 0,3 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt und die hohen vorzeitigen Tilgungen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,7 Mio. (Vorjahr: € 7,7 Mio.). Unsere gute Liquiditätssituation 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 1,68 und 4,0, das heißt, die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

Verkürzte Kapitalflussrechnung (DRS 21)

in T€	2019	2018
Cashflow nach DVFA/SG	9.783,5	9.620,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.603,6	19.429,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.905,7	-5.663,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.340,5	7.500,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-17.642,6	21.266,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	24.416,1	3.149,6
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	6.773,5	24.416,1

Aufgrund des kontinuierlichen Geschäftsverlaufs hat sich der Cashflow nach DVFA/SG mit T€ 9.783,5 bei einer geringfügigen Steigerung von T€ 163,3 auf dem Niveau des Vorjahres eingependelt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Vorjahres wurde wesentlich beeinflusst von den zum Bilanzstichtag überdurchschnittlich hohen Verbindlichkeiten aus der Vermietungstätigkeit aufgrund der zum Jahresende gebündelt erstellten Betriebskostenabrechnungen für 2017. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Berichtsjahr mit T€ 17.603,6 wieder planmäßig entwickelt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von T€ -14.905,7 ist ganz wesentlich geprägt von den planmäßigen Auszahlungen für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen. Diese Zahlungen konnten zum einen aus liquiden Mitteln aus dem Verkauf von Wohnungsbeständen 2018 und 2019 und zum anderen aus geplanten Darlehensvaluierungen für öffentlich geförderten Neubau geleistet werden.

Durch die hohen außerplanmäßigen Darlehensrückzahlungen aus liquiden Mitteln bei geringen Einzahlungen aus der Valutierung von Neudarlehen schließt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr mit T€ -20.340,5 ab. Insgesamt konnte der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr planmäßig auf einen Wert von T€ 6.773,5 abgeschmolzen werden.

VERMÖGENSLAGE

Eckdaten Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	342.549,9	93,6	335.414,4	88,9
Umlaufvermögen	23.422,9	6,4	42.060,2	11,1
Rechnungsabgrenzungsposten	71,6	0,0	56,6	0,0
Gesamtvermögen	366.044,4	100,0	377.531,2	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	320,2		325,6	
Fremdmittel	239.604,9		253.998,8	
Reinvermögen	126.119,3		123.206,8	
Reinvermögen Vorjahr	123.206,8		112.318,7	
VERMÖGENSZUWACHS	2.912,5	2,1	10.888,1	8,8

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 11.486,8 gesunken. Diese Entwicklung resultiert aus dem planmäßigen Abschmelzen der liquiden Mittel aus dem Bestandsverkauf im Jahr 2018 und dem Zuwachs im Anlagevermögen aufgrund des Grundstücksankaufs und der Aktivierung der Neubauten. Diese Mittel konnten im Berichtsjahr für Darlehensrückzahlungen bei

Zinsauslauf und die im Jahr erfolgten Investitionen verwendet werden.

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

Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	126.119,3	34,4	123.206,8	32,6
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	320,2	0,1	325,6	0,1
Rückstellungen	15.268,9	4,2	15.223,3	4,0
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	154.441,2	42,2	172.748,5	45,8
Spareinlagen	42.789,8	11,7	39.921,9	10,6
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	27.104,5	7,4	26.104,5	6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	0,0	0,6	0,0
BILANZSUMME	366.044,4	100,0	377.531,2	100,0

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 2.912,5.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wird jährlich aktualisiert und basiert auf den aktuellen Richttafeln TR 2018G von Klaus Heubeck.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln konnten planmäßig aus dem Liquiditätszufluss des Vorjahres zurückgeführt werden. Die Spareinlagen konnten trotz des an die allgemeine Marktsituation angepassten Zinssatzes auf stabiler Basis leicht erhöht werden.

Die Vermögenslage kann insgesamt als geordnet und stabil bewertet werden.

CHANCEN UND RISIKEN

GESAMTAUSSAGE UND RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER CHANCEN- UND RISIKOSITUATION

Der demografische Wandel sowie die steigenden Ansprüche an die technische sowie energetische Ausstattung unserer Wohnungen seitens der Mieter und auch des Gesetzgebers stellen für die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG erhebliche Herausforderungen dar. Dazu gehören u. a. steigende Baukosten, die den Neubau zu „bezahlbaren Mieten“ gefährden. Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot aber auch

Chancen verbunden, über deren Wahrnehmung wir die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterentwickeln und ihre Ertragskraft steigern können.

Aufgrund der stetigen Bautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen Bestand. Insgesamt wird der Gesamtbestand durch hohe Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung auf einem hohen qualitativen Niveau gehalten.

Um weiterhin die Marktnachfrage richtig einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen, haben wir im Geschäftsjahr 2012 das Portfoliomanagementsystem „Kompass“ eingeführt. Es hilft uns, die Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten zu antizipieren und die (zukünftige) Lagequalität des Wohnungsbestands besser einschätzen zu können. Heute können wir feststellen, dass trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen regionalen Wohnungsmärkten und bewusst gesteuertem temporärem Leerstand im Vorfeld großer Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unsere Leerstandsituation im zur Vermietung zur Verfügung stehenden Bestand positiv entwickelt werden konnte.

Zur Ermittlung der aktuellen Mieterzufriedenheit und besseren Einschätzung der Mieterbedürfnisse an die Wohnungen und das Wohnumfeld haben wir im Berichtsjahr eine Mieterbefragung durchgeführt. Im Ergebnis konnte bei einer überdurchschnittlich hohen Rücklaufquote eine große Zufriedenheit der Mieter mit den Leistungen der Genossenschaft festgestellt werden. Gleichzeitig konnte die Befragung genutzt werden, Anregungen der Mieter zu generieren, die es uns ermöglichen, unser Angebot und unsere Leistungen weiter bedarfsorientiert zu entwickeln.

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich vereinzelt Wohnungsbestände, aus deren Bewirtschaftung sich für die Genossenschaft Ertragseinbußen ergeben bzw. ergeben können. Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements könnten wir für diese Wohneinheiten den Verkauf in Betracht ziehen. Bei allen Portfoliomaßnah-

men orientieren wir uns an der gegenüber der Vertreterversammlung kommunizierten und einvernehmlich verabschiedeten Portfoliostrategie.

Die Risikobewertung wurde in einem mehrstufigen Bottom-up-Bewertungsprozess ausgehend von der Risikobereichsbewertung der einzelnen Prozessadministratoren bzw. „Risikoeigner“ vom Risikocontroller zu den resultierenden einzelnen Risikokategorien bzw. -unterkategorien aggregiert. Grundlage ist dabei unsere unternehmensindividuelle Risikomatrix. Diese Adaption der Vorlage des vdw Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. ermittelt anhand einer Kombination von Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit einen Risikopunktwert für den Risikobereich. Dabei stellen 1–4 Punkte ein geringes Risiko, 5–8 Punkte ein mittleres Risiko und 9–15 Punkte ein hohes Risiko dar.

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung – aus Vorsichtsgesichtspunkten – das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der -unterkategorie bestimmt (Maximalprinzip). Als Hauptrisikofeld wurde das Marktpreisrisiko bei Baumaßnahmen insbesondere im Bereich Projektentwicklung identifiziert und mit 8 Punkten bewertet. Bedingt durch die hohen Ausgaben je Projekt wurde ein wesentliches Schadenspotenzial festgestellt, das trotz umfangreicher Vorbereitung und strukturierter Prozessen mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt wird. Mit 6 Punkten wurden die Risikokategorien Marktpreisrisiken in der Hausbewirtschaftung und operationelle Risiken bewertet. Im letzten Jahr ist die Kategorie Datenschutz und Informationssicherheit neu hinzugekommen, die nach dem Maximalprinzip durch den Risikobereich Hacking, Schadsoftware, Spionage auch 6 Punkte erreicht hat. Risikotreiber sind hier insbesondere die stetig steigenden Herausforderungen, sich gegen derartige Angriffe effektiv zu schützen.

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

An unseren Kernstandorten Braunschweig und Wolfenbüttel erwarten wir weiterhin eine wachsende Nachfrage. Über punktuelle Neubaumaßnahmen wollen wir unseren Beitrag dazu leisten diese Nachfrage durch sinnvolle Angebote zu befriedigen. Darüber hinaus ist uns bewusst, dass auch die Nachfrage nach modernen, preislich angemessenen Wohnungen weiter steigen wird. Deshalb wollen wir unseren Mitteleinsatz gerade hier im Rahmen der Möglichkeiten fokussieren.

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

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

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

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis hin zu Fachthemen. Im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements werden während der Dienstzeit verschiedene Gesundheitskurse für die Mitarbeiter angeboten. Im Mittelpunkt steht vor allem die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeiter bei stetig steigenden Anforderungen im Arbeitsalltag.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken wurden auch Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, neue Software zur Verbesserung der Cybersecurity und eine Cyber-Schutzversicherung getätigt. Durch die ERP-Umstellung im Jahr 2017 wurde unsere wohnungswirtschaftliche Software auf eine zukunftssichere Basis gestellt.

Die »Wiederaufbau« Immobilien GmbH konzentriert ihren Tätigkeitsschwerpunkt zurzeit auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands. Bauträgerprojekte sind aufgrund des Fehlens geeigneter Grundstücke im Moment nicht geplant. Für den Fall einer Aufnahme

von Bauträgerprojekten ist vorgesehen, die Marktgängigkeit der Objekte intensiv zu analysieren. Die dafür notwendigen Planungs- und Architektenleistungen werden dann extern bezogen. Neue Projekte werden nur in guten Lagen Braunschweigs und über eigenständige Projektgesellschaften angegangen, die teilweise mit renommierten Partnern der Immobilienbranche gegründet werden.

Die Restgrundstücke der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH aus der Baulanderschließung sind nunmehr sämtlich verkauft worden.

PROGNOSEBERICHT

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

für die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG weiterhin von einer stabilen Ertragssituation aus. Aufgrund unserer sehr soliden Gesamtaufstellung sind unsere Erträge sehr gut prognostizierbar.

Planung

in € Mio.	2020	2021
Investitionen (i. W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	8,7	11,6
Instandhaltungsaufwand	13,7	14,2
Zinsaufwand	5,6	5,4
Jahresüberschuss	1,0	2,2
Jahresüberschuss »Wiederaufbau« Immobilien GmbH	0,1	0,1

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets (inkl. Versicherungsschäden) für 2020 und 2021 liegen bei € 13,7 Mio. bzw. € 14,2 Mio.

Als Jahresüberschuss werden wir voraussichtlich im Jahr 2020 einen Betrag von € 1,0 Mio. (beinhaltet signifikante Aufwendungen für Rückbau und Modernisierungen) bzw. von € 2,2 Mio. im Jahr 2021 ausweisen.

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

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

Als steuerpflichtiges Tochterunternehmen unserer Genossenschaft weist die »Wiederaufbau« Immobilien GmbH 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für 2020 und 2021 aufgrund einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme in Calbe jeweils ein ähnliches Ergebnis prognostiziert.

Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Gewinn aus. Ab 2020 prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft

mbH weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung und entsprechende Gewinne.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Situation zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Braunschweig, den 28. Februar 2020

Der Vorstand



BLÄTZ



BÖTTCHER



WESTPHAL

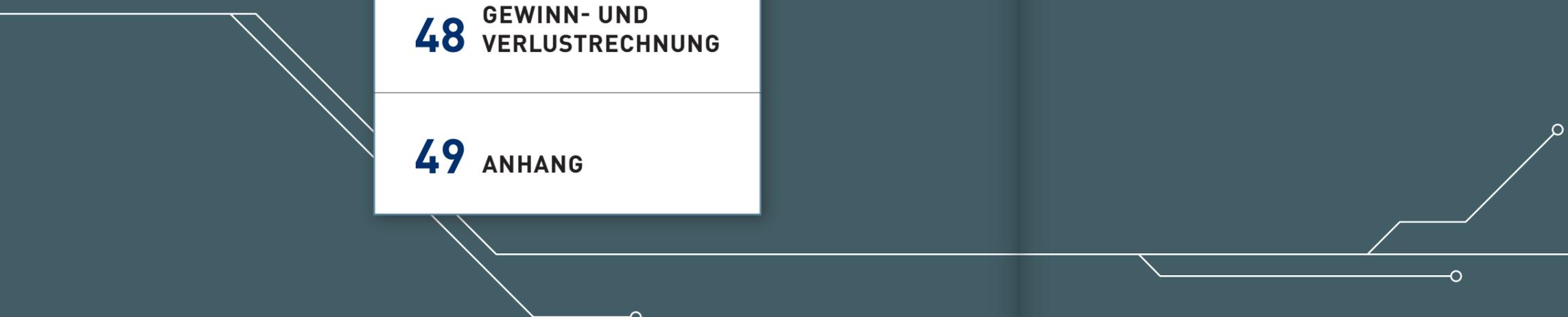
JAHRES- ABSCHLUSS 2019



46 BILANZ

48 GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

49 ANHANG



BILANZ

zum 31.12.2019

Aktiva

in €	2019	2018
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	135.156,54	63.379,43
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	328.103.992,13	306.014.470,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.885.699,58	8.171.307,43
Grundstücke ohne Bauten	4.504.913,43	736.836,28
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
Technische Anlagen	138.752,00	165.560,00
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	414.235,86	508.986,16
Anlagen im Bau	0,00	18.798.874,43
Bauvorbereitungskosten	818.766,39	406.682,62
Geleistete Anzahlungen	32.118,16	32.118,16
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	515.507,95
Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
Anlagevermögen insgesamt	342.549.842,55	335.414.422,97
UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	15.987.850,66	16.319.554,10
Andere Vorräte	17.570,72	17.837,15
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	232.256,09	297.234,54
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.979,02	134.063,57
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.119,72	19.752,21
davon aus Lieferungen und Leistungen	(15.119,72)	(19.752,21)
Sonstige Vermögensgegenstände	259.634,11	855.557,22
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.773.512,46	24.416.175,93
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	71.618,34	56.603,52
BILANZSUMME	366.044.383,67	377.531.201,21

Passiva

in €	2019	2018
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.014.388,72	769.007,93
der verbleibenden Mitglieder	13.960.758,04	13.998.742,82
aus gekündigten Geschäftsanteilen	22.664,50	33.536,43
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(63.587,67)	(118.644,40)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	14.313.932,25	13.983.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(330.000,00)	(1.128.800,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
Andere Ergebnisrücklagen	75.529.450,37	75.122.722,50
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(406.727,87)	(441.467,30)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(0,00)	(9.200.000,00)
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	3.268.090,67	11.287.615,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	330.000,00	10.328.800,00
Eigenkapital insgesamt	126.119.324,33	123.206.797,63
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		
	320.179,40	325.638,33
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	8.703.088,00	8.253.536,00
Steuerrückstellungen	285.009,00	72.009,00
Sonstige Rückstellungen	6.280.814,12	6.897.777,28
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.068.607,82	144.676.490,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.372.585,56	28.071.975,54
Spareinlagen	42.789.780,95	39.921.891,38
Erhaltene Anzahlungen	19.425.314,70	20.060.227,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.390.721,09	3.386.293,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.567,33	66.176,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.480.816,49	2.191.296,64
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.953,20	85.450,48
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(34.953,20)	(85.450,48)
Sonstige Verbindlichkeiten	717.101,68	315.071,77
davon aus Steuern	(71.757,15)	(45.976,38)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(3.000,00)	(2.500,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	520,00	570,00
BILANZSUMME	366.044.383,67	377.531.201,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

Aktiva

in €	2019	2018
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.609.700,08	56.466.980,75
b) aus Betreuungstätigkeit	4.416,24	4.312,69
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	568.916,62	581.607,60
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-331.703,44	655.536,38
Andere aktivierte Eigenleistungen	855.060,98	788.822,18
Sonstige betriebliche Erträge	3.717.608,72	11.130.128,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.712.955,58	31.025.142,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.136,46	29.098,21
Rohergebnis	30.677.907,16	38.573.148,20
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.255.900,88	5.897.953,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.611.685,53	1.552.410,58
davon für Altersversorgung	(491.337,91)	(525.634,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.140.067,06	7.699.524,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.478.975,36	3.690.118,42
Erträge aus Beteiligungen	350.000,00	350.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(350.000,00)	(350.000,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen	24,00	24,00
Sonstige Zinserträge	105.445,64	700,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.373.085,33	6.685.104,98
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(784.372,00)	(742.811,00)
davon verbundene Unternehmen	(0,00)	(0,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76.757,88	152.071,90
Ergebnis nach Steuern	5.196.904,76	13.246.689,04
Sonstige Steuern	1.928.814,09	1.959.073,12
Jahresüberschuss	3.268.090,67	11.287.615,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	330.000,00	10.328.800,00
BILANZGEWINN	2.938.090,67	958.815,92

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS-UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGSMETHODEN

Das Verfahren zur Ermittlung der latenten Steuern gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Nach der Bewertung zum 31.12.2019 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten.

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 1.1.1987 begründet wurden.

BEWERTUNGSMETHODEN

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen entgeltlich erworbenen Vermögensgegenstände (EDV-Programme und Lizenzen) wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen in Höhe von 33,33 % 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 KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von € 630.000,00 sowie ein Baukostenzuschuss in Höhe von € 7.491,86 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Im Einzelnen wurde wie folgt beschrieben:

Nutzungsdauer

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

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 250 bis € 1.000 wurde ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Außerplanmäßig abgeschrieben wegen dauerhafter Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 HGB wurden Herstellungskosten für ein Wohngebäude in Höhe von € 270.000,00 sowie Grundstücksteilflächen von Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von € 73.786,85 und Grundstücksteilflächen von Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von € 7.105,01.

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

c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

d) Umlaufvermögen

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

Von den „Forderungen aus Vermietung“ wurde eine Pauschal-Wertberichtigung von € 81.000,00 (Vorjahr: € 88.000,00) 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 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehaltssteigerung von 2% und eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71% zum 31.12.2019.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,71%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 921.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden nach der Teilwertmethode berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 1,97% p. a. zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2019) abgezinst. Für diese Rückstellungen beträgt die Preissteigerung 1,5% p. a.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

g) Bewertungseinheiten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2019	Abschrei- bungen gesamt 01.01.2019	Abschrei- bungen Gesäftsjahr	Änderung der Abschrei- bungen im Zu- sammenhang mit Abgängen	Abschrei- bungen gesamt 31.12.2019	Buchwert 31.12.019	Buchwert 31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	835.262,82	127.838,13	310.046,73	0,00	653.054,22	771.883,39	55.999,00	309.984,71	517.897,68	135.156,54	63.379,43
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	510.537.531,83	6.362.554,83	1.378.378,01	23.949.527,56	539.471.236,21	204.523.061,83	7.640.872,21	796.689,96	211.367.244,08	328.103.992,13	306.014.470,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.401.187,49	0,00	0,00	0,00	17.401.187,49	9.229.880,06	285.607,85	0,00	9.515.487,91	7.885.699,58	8.171.307,43
Grundstücke ohne Bauten	736.836,28	3.768.077,15	0,00	0,00	4.504.913,43	0,00	0,00	0,00	0,00	4.504.913,43	736.836,28
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00	0,00	585.585,00	420.025,00	26.808,00	0,00	446.833,00	138.752,00	165.560,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.991.868,84	66.064,70	137.635,44	0,00	1.920.298,10	1.482.882,68	130.780,00	107.600,44	1.506.062,24	414.235,86	508.986,16
Anlagen im Bau	18.798.874,43	5.150.653,13	0,00	-23.949.527,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.798.874,43
Bauvorbereitungskosten	406.682,62	412.083,77	0,00	0,00	818.766,39	0,00	0,00	0,00	0,00	818.766,39	406.682,62
Geleistete Anzahlungen	32.118,16	0,00	0,00	0,00	32.118,16	0,00	0,00	0,00	0,00	32.118,16	32.118,16
	550.490.685,16	15.759.433,58	1.516.013,45	0,00	564.734.105,29	215.655.849,57	8.084.068,06	904.290,40	222.835.627,23	341.898.478,06	334.834.835,59
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00	515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
	516.207,95	0,00	0,00	0,00	516.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	516.207,95	516.207,95
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	551.842.155,93	15.887.271,71	1.826.060,18	0,00	565.903.367,46	216.427.732,96	8.140.067,06	1.214.275,11	223.353.524,91	342.549.842,55	335.414.422,97

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet € 15.987.850,66 (Vorjahr: € 16.319.554,10) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

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

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde im Jahr 2019 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

Rückstellungen für	
in €	2019
1. Erbrachte Instandhaltung	1.222.306,18
2. Unterlassene Instandhaltung	2.715.985,43
3. Erbrachte Bauleistungen	907.819,21
4. Entstandene Betriebskosten	369.657,35
5. Verwaltungskosten	542.892,45
6. Jubiläumsaufwendungen	272.642,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	229.873,49
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	19.638,01
GESAMTBETRAG	6.280.814,12

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

in €		davon			davon gesichert	Art der Sicherung ²
		Restlaufzeiten				
Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.068.607,82 (144.676.490,12) ³	10.080.716,42 (6.785.769,37)	26.462.085,16 (27.687.083,95)	96.525.806,24 (110.203.636,80)	133.068.607,82 (144.676.490,12)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.372.585,56 (28.071.975,54)	1.216.368,51 (1.201.343,20)	4.484.314,11 (5.083.064,35)	15.671.902,94 (21.787.567,99)	21.372.585,56 (28.071.975,54)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.425.314,70 (20.060.227,13)	19.425.314,70 (20.060.227,13)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.390.721,09 (3.386.293,25)	1.390.721,09 (3.386.293,25)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.567,33 (66.176,66)	55.567,33 (66.176,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.480.816,49 (2.191.296,64)	4.903.204,80 (1.673.955,35)	577.611,69 (517.341,29)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.953,20 (85.450,48)	34.953,20 (85.450,48)				
Sonstige Verbindlichkeiten	717.101,68 (315.071,77)	593.897,85 (183.367,64)	123.203,83 (131.704,13)			
Zwischensumme	181.545.667,87 (198.852.981,59)	37.700.743,90 (33.442.583,08)	31.647.214,79 (33.419.193,72)	112.197.709,18 (131.991.204,79)	154.441.193,38 (172.748.465,66)	GPR GPR
Spareinlagen ¹	42.789.780,95 (39.921.891,38)					
GESAMTSUMME	224.335.448,82 (238.774.872,97)					

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 42.780.981,11

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.799,84

² GPR = Grundpfandrecht

³ In Klammern angegebene Werte betreffen Vorjahreszahlen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus Grundstücksverkäufen sowie sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 2.153.709,23, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 28.184,14, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 547.899,13 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 22.491,19 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 246.250,87 und die außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten die vertraglich vereinbarte Kostenübernahme für die Entsorgung von belasteten Baumaterialien in den veräußerten Gebäuden Jägermeisterstraße/Heinrichstraße in Wolfenbüttel in Höhe von € 226.621,26 und zukünftige Aufwendungen für ausgeschiedene Mitarbeiter in Höhe von € 55.000,00. In den Abschreibungen des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf ein Wohngebäude in Höhe von € 270.000,00 enthalten sowie auf Grundstücke mit Wohnbauten und Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von € 80.891,86.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 545.724,00 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

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

b) Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus seit 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassung durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.

c) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33,33 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2019 mit T€ 694,9 (Vorjahr: T€ 750,6.) valuiert.

d) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von € 238.360,69 (Vorjahr: € 219.607,78).

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

2. Bewertungseinheit

Im Jahr 2011 wurden derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forward-Darlehen 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 gesicherten Kreditvolumen betragen zum Bilanzstichtag T€ 35.283 (Nominalbeträge € 39.312).

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ -12.891. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, das heißt implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in T€		davon Art des Geschäfts						
Art der Beziehung	insgesamt	Anlagenkäufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungsüberlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	3.780,0	0,0	221,0	3.378,1	180,9	0,0	0,00	0,0
assoziierte Unternehmen	694,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	694,9	0,0
nahestehende Personen	65,4	0,0	2,6	57,3	5,5	0,0	0,0	0,0
SUMME	4.540,3	0,0	223,6	3.435,4	186,4	0,0	694,9	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem im Jahr 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 549,6, Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 507,7 sowie 14 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen drei und 38 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 32,5. Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnungsmodernisierungen in Höhe von € 280.000.

5. Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Güldenstraße 25. Am 31.12.2019 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.824.830,77; der Jahresüberschuss € 192.787,11.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	63	17
Technische Mitarbeiter	16	1
	79	18

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich acht Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang 2019	17.905
Zugang 2019	1.229
Abgang 2019	1.412
Ende 2019	17.722

Zum 31.12.2019 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 1.014.388,72 (Vorjahr: € 769.007,93), der verbleibenden Mitglieder € 13.960.758,04 (Vorjahr: € 13.998.742,82) und aus gekündigten Geschäftsanteilen € 22.664,50 (Vorjahr: € 33.536,43).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 37.984,78 verringert.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

9. Mitglieder des Vorstands:

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Christoph Schmitz,
persönlich haftender Gesellschafter,
Braunschweig – Vorsitzender
Holger Bauer,
Rechtsanwalt, Hannover
Jürgen Hübner,
Bankdirektor a. D., Braunschweig (bis 15.06.2019)
Anke Kaphammel,
Galeristin, Braunschweig
Stephan Körber,
Geschäftsführer, Braunschweig
Bernd Meyer,
Senator a. D., Bremen (bis 31.12.2019)
Werner Schilli,
Vorstand, Wolfenbüttel
Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,
Geschäftsführer, Braunschweig
Dietmar Weitzel,
Rechtsanwalt, Salzgitter
Jens Wolfram,
Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. Vorsitzender

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

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

a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.935.892,82 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 557.435,71, gezahlt werden,

b) der Rest in Höhe von € 2.380.654,96 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Braunschweig, den 28. Februar 2020

Der Vorstand

BLÄTZ

BÖTTCHER

WESTPHAL

INFORMATIONEN



62 BESTÄTIGUNGS-
VERMERK

63 WEITERE
TABELLEN

65 UNSER
WOHNUNGSBESTAND

71 KONTAKT
UND IMPRESSUM



BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresschluss der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Anhangs und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerkes haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

...

Hannover, den 02.03.2020

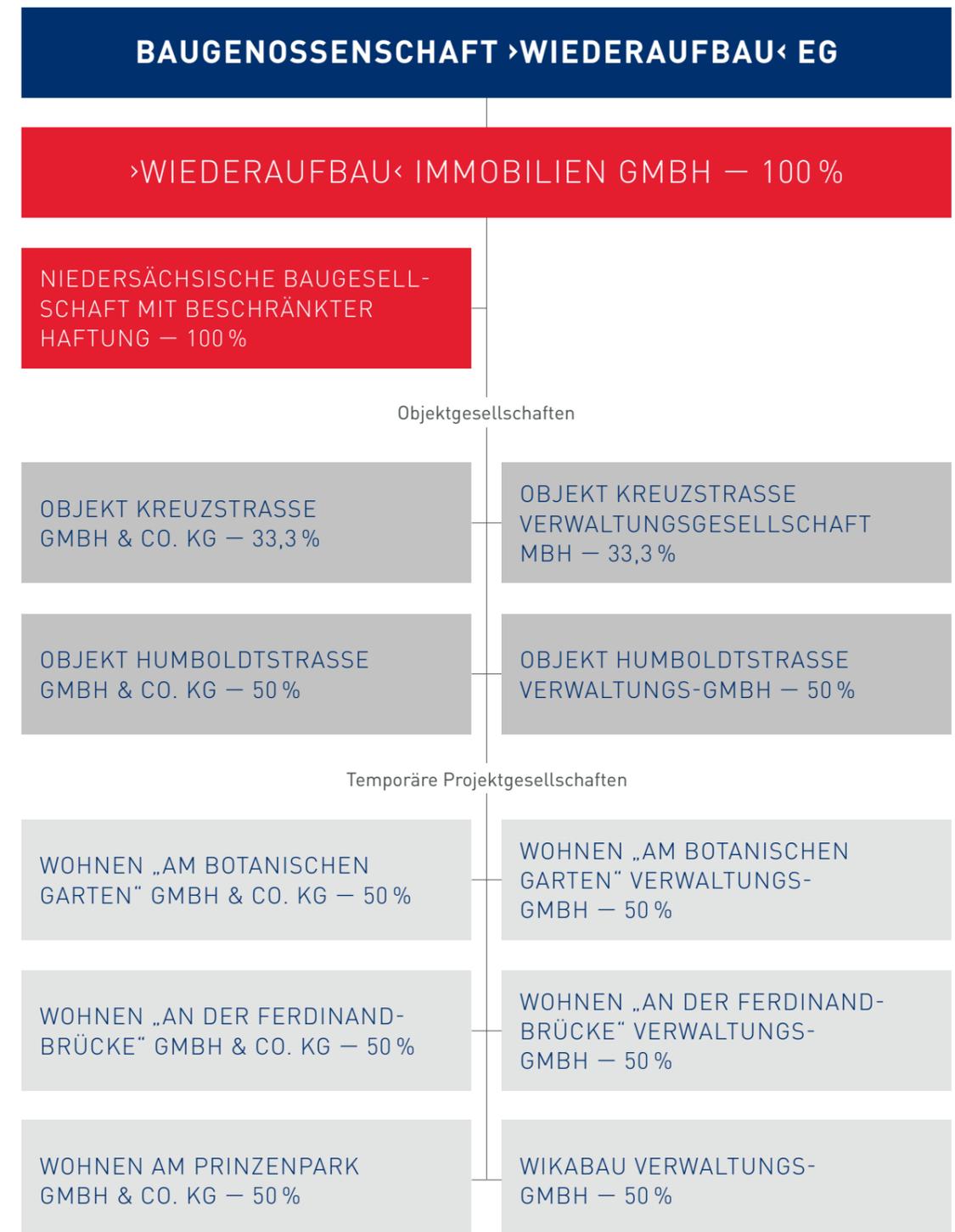
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Viemann, Wirtschaftsprüfer
Wagner, Wirtschaftsprüfer

¹ Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

WEITERE TABELLEN

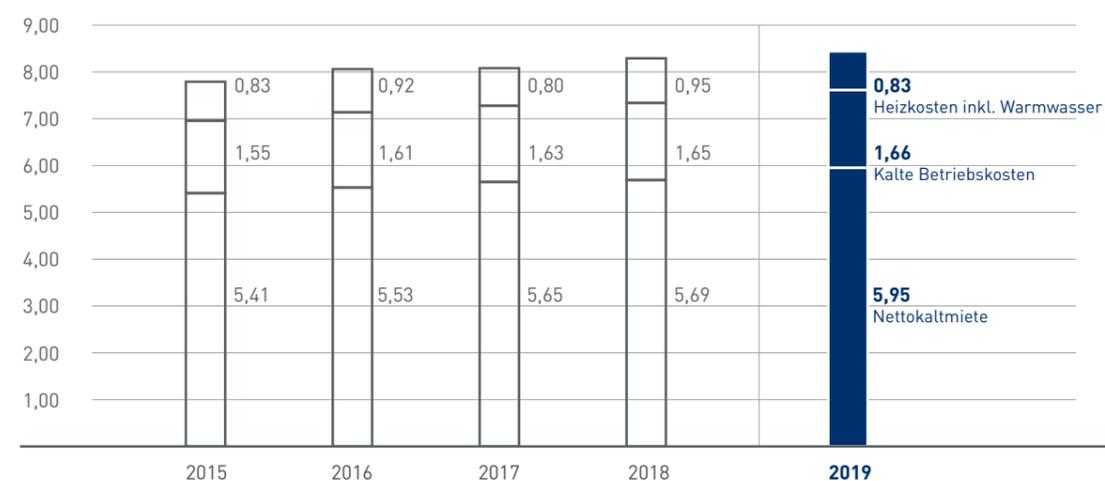
Organisatorische Aufstellung



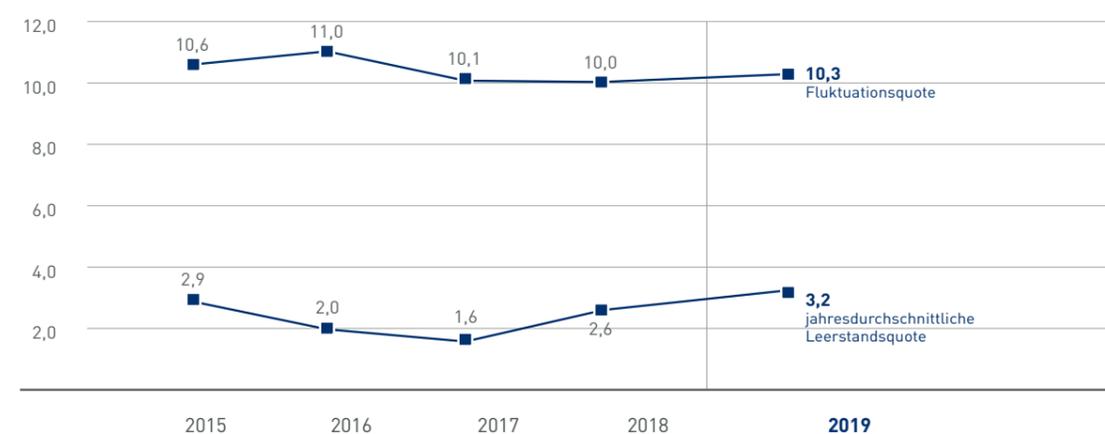
Bestandsentwicklung

	Mitglieder	Anteile
Bestand 31.12. VJ	17.905	94.126
Zugänge:	1.229	6.951
Abgänge:	1.412	7.576
durch Kündigung	1.077	5.369
durch Todesfall	285	1.779
durch Ausschluss	21	89
durch Korrektur früherer Jahre	0	0
durch Übertragung	29	166
durch Teilkündigungen	0	153
Nettoabgang/-zugang	-183	-625
BESTAND 31.12.6J	17.722	93.501

Miete pro m² Wohnfläche



Fluktuation Fünf-Jahres-Entwicklung



UNSER WOHNUNGSBESTAND

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
BAD HARZBURG STADT						267
Amtswiese 1-10, 12, 14	23	37	56			116
Fredenplan 1, 2		20				20
Liebfrauenstr. 8		9				9
Pfingstanger 13, 15, 20, 22	2	50	4			56
Reischauer Str. 43-43 c, 45-51 (unger.)		36	9			45
Schreiberhauer Str. 14		6				6
Stübchentalstr. 3, 5		9	6			15
HARLINGERODE						123
Am Langenberg 1, 22-34 (ger.), 41-49 (unger.)	5	40	20		4	69
Raabestr. 3-19 (unger.)		12	42			54
BLANKENBURG						36
Mühlenstr. 36-41		10	26			36
BRAUNSCHWEIG						5.016
1. Weststadt						
a) Donauviertel						486
Am Queckenberg 1, 1 a, 2-13, 30-30 d, 31-50	24	96	191	1	312	312
An den Gärtnerhöfen 1-17, 2 a, 5 a, 6 a	72	45	57		174	174
b) Isarviertel						332
Lechstr. 1-16, 21-34, 46-54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
c) Elbeviertel						1.029
Diemelstr. 2, 4, 6, 8				4		4
Havelstr. 1-27 (unger.)		17	82	13		112
Huntestr. 2, 2 a, 4, 6, 8, 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29		32	2		1	35
Ilmenaustr. 2, 4, 6, 8		87	8			95
Ilmweg 3 c, 3 d, 5, 7, 11, 13, 34-46 (ger.)	1	24	55	53		133
Leinestr. 1, 2-2 b, 3, 4, 4 a, 5-7, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20			112	4		116
Lesumweg 4, 4 a, 6-12 (ger.)		1	22	13		36
Lichtenberger Str. 12, 14, 20		116	8			124
Muldeweg 10 a		40				40
Orlastr. 2, 4		45		15		60
Saalestr. 14, 16, 18		21	28	7		56
Schwarzstr. 1, 3		66		12		78

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
Spreeweg 1, 3-3b, 4, 6, 9-15 (unger.)		32	48			80
Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23		60				60
d) Rheinviertel						534
Ahrweg 3-13 (unger.)		20	24	4		48
Biggeweg 5, 7, 9		9	9			18
Emscherstr. 2-12 (ger.)		4	36	8		48
Glanweg 2-10 (ger.)		58	37			95
Lenneweg 1-7		38	8	8		54
Mainweg 1-23 (unger.)		26	43	11		80
Nahestr. 5-17 (unger.)		8	16	28	4	56
Rheinring 23, 23a, 25, 25a, 27, 27a, 29, 29a, 45-61 (unger.), 65, 67		69	62	4		135
e) Emsviertel						168
Emsstr. 4a-4c, 6-6b, 8, 8a, 10, 10a, 34, 36, 38	10	107	45			162
Swinestr. 2		6				6
2. Westliches Ringgebiet						353
Alerdsweg 15		2	4	2		8
Cammanstr. 21, 22		4	10	2		16
Glückstr. 10		3	1	2		6
Gutenbergstr. 11, 11a, 12, 12a, 13-24	5	69	59	7		140
Honrothstr. 16,17		2		6		8
Juliusstr. 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 2	2	27	18	3	2	52
Königstiege 20		3	4			7
Kreuzstr. 30, 30b, 30c, 79, 97	47	5	37	3		92
Marenholtzstr. 16,17		3	8	1		12
Molenberger Str. 6,7			12			12
3. Nördliches Ringgebiet						126
Lichtwerkallee 2, 3	3	10	15	13		41
Bleibtreweg 7, 8, 9		20	18	6		44
Lampadiusring 1, 2, 3	1	23	11	6		41
4. Stöckheim						16
Am Apfelgarten 1, 1a			2			2
Bertha-v.-Suttner-Str. 1-11 (unger.)					6	6
Helene-Engelbrecht-Str. 21, 83, 85			4	2	2	8
5. Broitzem						423
Am Timmerlaher Busch 63			6			6
Breslauer Str. 1-19			102			102
Donnerbleek 1a	2	4				6
Große Grubestr. 19-23, 25-27	7	23	15	2		47
Gustav-Harms-Str. 38		4	2			6
Helene-Künne-Allee 2, 4, 18-24 (ger.)	1	22	29	4		56
Karlsbader Str. 9-11			15			15
Landeshuter Weg 1-5	6	7	13			26

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
Martha-Fuchs-Str. 2, 4, 4a, 6, 8		24		5		29
Nachtweide 5		6				6
Potsdamstr. 1-7, 11-17	15	7	56	6		84
Viktoria-Luise-Str. 1, 3		8	32			40
6. Heidberg						32
Ascherslebenstr. 1-4			32			32
7. Innenstadt						112
Bennemannstr. 3					1	1
Böcklerstr. 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9
Güldenstr. 26			2	5		7
Höhe 18				8		8
Humboldtstr. 31a, 31b, 32		16	5	4	2	27
Kaiserstr. 31			3	3		6
Lange Str. 35		4	4	3		11
Linnestr. 5	4	4	4			12
Ritterstr. 12, 13, 3		2	15	2	4	23
8. Kralenriede						92
Rodelandweg 15-23, 25		13	48	9		70
Schreiberweg 3-3b		10	12			22
9. Lamme						9
Hohkamp 2-10 (ger.), 2a-8a (ger.)				9		9
10. Lehndorf						97
Beckinger Str. 1		1	3			4
Elversberger Str. 1, 10		2	6			8
Große Straße 14d, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Str. 1-14	14	33	19	7		73
11. Querum						685
Aurichstr. 1-8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Str. 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a	13	17	2	1		33
Lüneburgstr. 1-12, 21-35	6	67	83	15		171
Oldenburgstr. 20-23		6	12	6		24
Osnabrückstr. 1-17, 8a, 11a, 14a, 17a, 21-24		99	82			181
Otto-Finsch-Str. 4-10, 12, 16-20, 20a, 21, 21a, 22, 22a	37	41	5	2		85
Ruhrstr. 1-24	7	57	62	1		127
12. Rautheim						234
Küstrinstr. 2, 2a, 4-16 (ger.)		17	32	6		55
Rautheimhöhe 2-8 (ger.)		16	12			28
Zum Heseberg 1-1b, 2-2b, 3-3b, 4-4d, 5-5b, 6-6b, 8-8d	18	34	70	29		151

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
13. Rühme						201
Auerstr. 12, 12a, 15, 16		24				24
Christoph-Ding-Str. 12-15			24			24
Karl-Schurz-Str. 1-6		25	35			60
Lassallestr. 1-4	4	8	8			20
Steiermarkstr. 28-30			8	4		12
Steubenstr. 15-19	5	11	10	3		29
Wiener Str. 9-9b, 10-10b, 11, 11a			32			32
14. Volkmarode						87
Bauerwiese 48, 48a, 50, 50a				4		4
Kieffeld 28				6		6
Pfarrwiese 26-52 (ger.)				14		14
Scharenbusch 42-56 (ger.)				12		12
Ziegelwiese 1-2		50		1		51
CALBE						98
Friedrich-Ebert-Str. 17, 19, 20, 22, 24		38	1			39
Nicolaistr. 2-14 (ger.)		52	6	1		59
CREMLINGEN						75
Hinter der Wiese 5, 5a, 5b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
GIFHORN						87
Käthe-Kollwitz-Ring 37-45 (unger.)		3	30			33
Magdeburger Ring 15-23 (unger.), 23a			36			36
Wilhelm-Thomas-Str. 2, 4, 6			18			18
GOSLAR						718
Allensteiner Str. 47, 49, 51	18					18
Bromberger Str. 8-22 (ger.)	18	12	24			54
Fröbelstr. 6-24 (ger.)	22	62	34			118
Hirschberger Str. 50, 52, 54		18				18
Kösliner Str. 29	32	8				40
Kuhlenkamp 18, 20		12	3			15
Lauenburger Str. 2-36 (ger.), 40, 42	29	37	68	17		151
Liegnitzer Str. 2-8 (ger.)	3	36	13			52
Marienburger Str. 25, 27, 29		9	9			18
Ohlhofbreite 35, 36		4	16	2		22
Stargarder Str. 1-23 (unger.)		34	43	9		86
Stettiner Str. 57, 59, 61			17			17
Virchowstr. 1-25a (unger.), 31, 31a	8	28	66	7		109

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
HALBERSTADT						227
Am Kloster 4, 5, 5a, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Florian-Geyer-Str. 8-8d		31	8			39
Hans-Neupert-Str. 63a-63c, 64a-64d	3	48	4	3		58
Wilh.-Trautwein-Str. 72-74a		18	24			42
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
ISENBÜTTEL						54
Wiesenhofweg 1		54				54
QUEDLINBURG						151
David-Sachs-Str. 1-6		12	40			52
Mettestr. 7, 8, 20-22		41	6			47
Taubenbreite 9a, 9b		4	9	3		16
Teupelstr. 1-3		28	8			36
SALZGITTER						789
1. Salzgitter-Bad						177
E.-Reuter-Str. 9, 11, 13-16, 18, 20, 24-32 (ger.), 33-40, 42	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Str. 44-50 (ger.)		16	16			32
2. Salzgitter-Lebenstedt						558
a) Krähenriede						
Bärentörn 4-14 (ger.), 33, 35, 55, 57, 59	8	36	20			64
Bisonklint 1-13 (unger.)		15	15	12		42
Elchtränke 47, 49, 51		9	9			18
Falkenhorst 14, 18, 22, 26, 30			18	12		30
Ulenflucht 60, 62			8			8
Wildkamp 57, 59, 61, 65, 67, 69, 73-89 (unger.), 93/95, 99-105 (unger.), 109-115 (unger.)	20	70	110			200
b) Brahmsstr. 2, 4, 6	15	20	10			45
Neißestr. 45-61 (unger.)	3	44	32			79
Schubertstr. 1-11 (unger.)		27	18			45
Schumannstr. 2, 4, 6	5	17	5			27
3. Salzgitter-Thiede						54
Guldener Kamp 30-36, 40-48 (ger.)			54			54
SCHÖPPENSTEDT						36
Jasperstr. 6		30	4	1	1	36

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
SEESEN						554
Ander Ziegelei 2–8 (ger.), 1, 3, 3a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofplatz 4, 6		10	4			14
Bismarckstr. 28–28b, 30–30b, 32	23	21	16			60
Gänseforte 9, 9a, 11, 11a, 15	35	33	12			80
Hochstr. 8–8b, 10, 57		5	32	19	1	57
Posener Str. 1–11 (unger.), 19, 21, 4–4d, 6–6e		50	87	6		143
Schützenallee 10, 12, 14, 14a		14	12			26
Talstr. 57–67 (unger.)		30	18	3		51
Züchnerhügel 10, 12, 14		18	9			27
SICKTE						65
Berliner Str. 1–8	8	24	8			40
Panneweg 1–9 (ungr.)	5	13	6	1		25
VECHELDE						184
Cachanring 39, 40		66	6			72
Erlenweg 3–6, 6a			30			30
Fichtenweg 1–3		3	18			21
Peiner Str. 6		38	5			43
Südstr. 39–41			18			18
WENDEBURG						33
Fasanenring 38		25	8			33
WOLFENBÜTTEL						689
Adersheimer Str. 31, 33		6	6			12
Bunzlauer Str. 2–18 (ger.)		15	39	8		62
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 118–136 (ger.), 173–187 (unger.), 187a, 189, 191	9	71	84	4		168
Gärtnerwinkel 10, 12		16	16			32
Hoffm.-v.-Fallersleben-Str. 25, 27, 33	1	6	19	5		31
Im Rübenkamp 16, 20				2		2
Jägermeisterstr. 4–14 (ger.), 17	5	9	32	8		54
Ludwig-Richter-Str. 28, 30	1	57				58
Ottmerstr. 2–18 (ger.)	10	22	44	14		90
Pestalozzistr. 52, 54, 56	6	12				18
Ravensberger Str. 1, 1a, 3–9, 9a, 10, 10a, 11–14, 16, 18, 18a		101	31	12		144
Wichernstr. 17, 19, 21	6	12				18
	648	3.917	4.011	595	31	9.202

KONTAKT UND IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig

Postfach 1352, 38003 Braunschweig

Telefon: (05 31) 59 03-0

Telefax: (05 31) 59 03-196

E-Mail: info@wiederaufbau.de

www.wiederaufbau.de

REDAKTION

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG,

Dshay Herweg, Leiter Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

KONZEPT UND GESTALTUNG

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOS

Sascha Gramann (Bilder Vorstand)

Verena Meier, Braunschweig (S. 8)

›Wiederaufbau‹ eG (S.10, 13, 14, 18)

Uwe Jungherr (S.11, 12)

Agentur push it (S.13)

Istock, Geber86 (S. 19)

AdobeStock, Satori Studio (S. 20)

Unsplash, Tom Holmes (S. 21)

Ramses Rosas Ibarra (S. 22)

IStock, courtneyk (S. 23)

DRUCK

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig

