

# Im Heute zu Hause



*Das Jahr 2020 hat uns allen bewusst gemacht, wie wichtig unser Zuhause ist. Hier spielt sich das Leben ab, mehr als jemals zuvor. Wenn die großen Reisepläne auf Eis gelegt werden, werden 60 Quadratmeter zur ganzen Welt.*

*Das Hier und Jetzt ist das, was zählt. Und im Jetzt sind wir besonders gefragt: Wir geben unseren Kunden Sicherheit, wir fördern den Zusammenhalt und verbessern die Lebensqualität. Jetzt sofort und nicht erst nächste Woche. Dabei ist es uns genauso wichtig, für ein warmes Homeoffice zu sorgen wie ein spontanes Gartenkonzert zu organisieren, das allen Mut macht.*

*Denn wir sind **im Heute zuhause** und wir sind heute für unsere Mieterinnen und Mieter da.*



# INHALT

**02** **IM HEUTE ZUHAUSE**

- 02 Heute für unsere Mieter da sein
- 04 Heute Beständigkeit schaffen
- 06 Heute Lebensqualität erhöhen
- 08 Heute Zusammenhalt fördern
- 10 **Interview mit dem Vorstand**

**16** **VERANTWORTUNG**

- 16 **Ausrichtung**
- 18 **Stakeholder**
- 20 **Handlungsfelder**
- 22 **Für unsere Kunden**
- 26 **Für unsere Quartiere**
- 30 **Für unsere Mitarbeiter**
- 34 **Für unsere Umwelt**

**38** **FINANZBERICHT**

- 38 **Bericht des Aufsichtsrats**
- 40 **Rückblick in die Zukunft**
- 41 **Kurz und bündig**
- 44 **Organe und Vertreter**
- 46 **Vision und Strategie**
- 48 **Lagebericht**
- 48 Grundlagen des Unternehmens
- 54 Wirtschaftsbericht
- 61 Chancen und Risiken
- 64 Prognosebericht
- 66 **Jahresabschluss**
- 66 Bilanz
- 68 Gewinn- und Verlustrechnung
- 69 Anhang

**80** **INFORMATIONEN**

- 80 Bestätigungsvermerk
- 81 Unser Bestand auf einen Blick
- 84 **Kontakt und Impressum**





# Heute für unsere Mieter da sein

Wer hätte gedacht, dass das Jahr 2020 solch eine Wendung im Leben aller bringen würde und wir mal so viel Zeit zuhause verbringen? Wir sind dennoch erreichbar – auf vielen Wegen.

Möglichst noch am gleichen Tag eine schnelle Lösung zu finden, ist das klare Ziel unseres Kundenservices, auch kontaktlos und mitten in der Nacht. Denn zu Hause muss alles laufen und funktionieren. Dieser Verantwortung sind wir uns mehr denn je bewusst. Dabei lernen wir ständig weiter: Soziale Netzwerke wie Facebook nutzen wir noch stärker, um unsere Mieterinnen und Mieter zu informieren. Anregungen aus der Zufriedenheitsbefragung werden regelmäßig aufgegriffen und umgesetzt. So haben wir zum Beispiel für eine bessere Außenbeleuchtung gesorgt oder mehr Stellflächen für Fahrräder errichtet.

NATALIE RÖPER  
Abteilungsleiterin  
Kundenservice



# Heute Beständigkeit schaffen

NORMAN KOGGELMANN  
Wohnungsmanager



Vieles, was vor einem Jahr noch selbstverständlich war, ist es heute nicht mehr. Beispielsweise dass immer genug Geld für die Miete da ist. Auch Pläne für die Zukunft erscheinen ein Stück weit unsicherer.

Wir geben unseren Mitgliedern in diesen Zeiten Beständigkeit zurück. Aber mehr noch: Unsere Mieterinnen und Mieter genießen lebenslanges Wohnrecht und können sich sicher sein, dass ihre Wohnung auch in den nächsten 15 Jahren noch bezahlbar ist. Weil wir unsere Mieten eben nicht mit möglichst großem Gewinn kalkulieren, sondern immer angemessen und fair. Zudem können sich unsere Mitglieder innerhalb der Genossenschaft eng austauschen und werden bei keiner Frage allein gelassen.





# Heute Lebensqualität erhöhen

Manchmal braucht man einen Tapetenwechsel, um den Alltag als lebenswert zu empfinden. Wir gehen auch tiefer.

Das Zuhause soll der schönste Ort der Welt für unsere Mieterinnen und Mieter sein. Für wachsende Familien genauso wie für Studierende oder ältere Menschen. Rund 20,2 Millionen Euro hat die ›Wiederaufbau‹ 2020 in Sanierungsarbeiten investiert. Sowohl die Verschönerung der Gebäude als auch die energetischen Erfordernisse, das Schaffen barrierearmen Wohnraums und der Einbau moderner Sicherheitstechnik wurden dabei berücksichtigt. Und wenn ein Badezimmer modernisiert wurde, ging es häufig auch bis unter die Wände. Sieben Strangsanierungen wurden im letzten Jahr durchgeführt, weil wir die Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter gern von Grund auf verbessern.



MICHAEL SCHMIDT  
Bauleiter





# Heute Zusammenhalt fördern

Der Begriff Nachbarschaftshilfe hat in Corona-Zeiten einen echten Boom erlebt. Bei uns war sie schon immer selbstverständlich.



Für den anderen einkaufen, den Hund Gassi führen oder sich über Sorgen austauschen: Jetzt zahlt sich aus, dass unsere Mieterinnen und Mieter Teil der einer fast 18.000 Mitglieder starken Gemeinschaft sind. Wir leben und unterstützen diesen Zusammenhalt in den Quartieren, auch wenn man sich nur vom Balkon aus zuwinken kann. Mit mehreren Veranstaltungen sorgten wir im Sommer für Ablenkung und gute Laune. Viel zu lachen gab es zum Beispiel bei „Quatsch im Quartier“. Musiker machten aus unseren grünen Innenhöfen einen Konzertsaal. Und bei Facebook konnten unsere Follower eigene Ideen einsenden.



JASMIN VOGEL  
Soziales Management

Die Vorstände  
Heinz-Joachim Westphal  
und Torsten Böttcher  
beantworten Fragen  
zu einem außer-  
gewöhnlichen Jahr

# *Im Heute zuhause*





## 2020 war kein Jahr wie jedes andere. Wie haben Sie es wahrgenommen?

HEINZ-JOACHIM  
WESTPHAL

Für mich hat das Jahr in all seinen Facetten bestätigt, wie leistungsfähig die ›Wiederaufbau‹ ist. Alle, von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bis zu den Kunden, haben die Herausforderungen aus der Pandemie mitgetragen. Es war für mich ein besonderes Erlebnis, dies begleiten zu können. Im operativen Geschäft konnten wir trotz der Einschränkungen unsere Projekte vorantreiben und Leerstände abbauen. Die Mieterinnen und Mieter zeigten bei notwendigen Besichtigungen viel Verständnis und Flexibilität. Das war große Klasse!

TORSTEN  
BÖTTCHER

Das kann ich auch für die Sanierungsvorhaben bestätigen: Zum ersten Lockdown Mitte März waren wir unsicher, wie unsere Kunden und die Firmen mit der Situation umgehen würden. Wenig später konnten wir sehen, dass die Mieterinnen und Mieter die Umsetzung der Sanierungsprojekte unbedingt wollten. Und so konnten wir schon im Mai wieder ein Stück Normalität erleben und unser Sanierungsprogramm über das Jahr gesehen umsetzen. Um die Sicherheitsbedingungen einzuhalten, mussten wir kreativ sein und an den Prozessen einiges verändern. Aber auch dies hat sehr gut geklappt.



## Gilt das Erreichen der Ziele auch für die laufenden Neubauvorhaben?

TORSTEN  
BÖTTCHER

Nicht ganz, aber auch hier sind wir zufried-

den. Bei unserem Großprojekt im Rheinviertel konnten wir zum Jahreswechsel einen Generalunternehmer beauftragen. Die Bauarbeiten haben inzwischen begonnen. Beim Projekt „An den Gärtnerhöfen“ konnten wir die Stadt nach intensiven Gesprächen für eine Lösung gewinnen, die das soziale Zusammenspiel im Quartier deutlich verbessern wird. Das Quartier bekommt ein komplett neues Bild. Im Caspari-Viertel gehen wir nach der erfolgreichen Vermietung der ersten Wohnungen nun mit großen Schritten auf den Baustart für den zweiten Teil zu.



## Ihnen ist die Zufriedenheit der Kunden sehr wichtig: Wie wollen Sie diese pflegen bzw. erhöhen?

HEINZ-JOACHIM  
WESTPHAL

Der Schlüssel ist für mich, dass wir noch mehr aus der Perspektive unserer Kunden

sehen. Dabei hilft es, wenn wir gedanklich einfach in ihre Rolle schlüpfen: Was würden wir an ihrer Stelle erwarten? Unter diesem Blickwinkel sehen wir, dass die Lösung oft überraschend ist, weil sie beispielsweise schlicht Geschwindigkeit lautet, also schnelles Reagieren. Ich bin zutiefst davon überzeugt, dass die Zufriedenheit unserer Kunden mit dieser Haltung weiter gesteigert werden kann. Eine Kundenbeschwerde ist keine Last, sondern ein Auftrag, dessen wir uns mit Selbstverständlichkeit annehmen.



Wie erreichen Sie es, dieses Denken im Unternehmen noch stärker zu entwickeln?

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

Auch das geht im Grunde mit ganz einfachen Mitteln. Eines ist, dass wir im Alltag das Thema Kundenzufriedenheit immer und immer wieder ansprechen - zum Beispiel in den monatlichen Soll-Ist-Besprechungen: Welche Beschwerden gab es und wie haben wir sie gelöst? Was konnten wir noch nicht abarbeiten und warum? Und vor allem: Was können wir verbessern?

TORSTEN BÖTTCHER

Ein anderes ist, dass wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einfach mal die Stimmen von außen zur ›Wiederaufbau‹ aufzeigen und in eine Benchmark mit anderen Wohnungsgesellschaften stellen. Unabhängig von den Inhalten weckt das Zeigen bei allen den Ehrgeiz, noch besser zu werden.





## Bei welchen Investitionsthemen kann die ›Wiederaufbau‹ bei den Mieterinnen und Mietern besonders punkten?

TORSTEN  
BÖTTCHER

Insbesondere beim Bad. Aber eigentlich geht es den Kunden um eine

Gesamtlösung: angefangen bei den Steckdosen, die an der richtigen Stelle sitzen, über gut gedämmte Fenster bis hin zu gepflegten Fassaden und Außenanlagen. Die Menschen wollen sehen, dass es insgesamt schöner wird. Sie wohnen ja nicht nur in ihren vier Wänden, sondern sie leben in ihrem Quartier. Deshalb investieren wir jährlich 15 Millionen Euro und mehr in den Bestand. Inzwischen haben wir alle Gebäude eingestuft und können die Aufgaben strukturiert abarbeiten. Dabei ist klar: Die Investitionen sind eine permanente Aufgabe, mit der man nie fertig wird.

## Inwiefern hat sich im vergangenen Jahr das Miteinander im Unternehmen verändert?

HEINZ-JOACHIM  
WESTPHAL

Wir alle spüren im Moment eine

starke Sehnsucht nach der ›Wiederaufbau‹-Familie. Mir zum Beispiel fehlen die Strategie-Spaziergänge mit Torsten Böttcher und der nicht geplante Alltagsaustausch auf dem Flur. Gleichzeitig zeigt uns das unfassbar positive Feedback der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wie sehr wir gerade weiter zusammenwachsen. Alle wissen zu schätzen, in was für einer guten Lage wir uns befinden. Anderswo gibt es Kurzarbeit und Existenzsorgen. Wir bleiben wirtschaftlich sehr erfolgreich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehen das und sind für die vielen Vorteile dankbar, die sie wie selbstverständlich nutzen können. Auch von den Vertretern kommt gerade viel Wertschätzung zurück.





## Die Klimadebatte zielt auch auf die Wohnungsbranche. Wie gehen Sie mit den Erwartungen um?

TORSTEN  
BÖTTCHER  
Hier schauen wir auf ein

wirtschaftliches Gesamtpaket: Schon jetzt sind alle unsere Häuser gedämmt. Bei Sanierungen minimieren wir die energetischen Verluste der Leitungen. Wir stellen unsere Energielieferanten in die Pflicht, neutral zu liefern. Und wo möglich, nutzen wir die Fernwärme der Salzgitter AG. Dies bringt uns sogar CO<sub>2</sub>-Gutschriften. Perspektivisch können wir uns vorstellen, an einigen Standorten Erdgas durch Wasserstoff zu ersetzen. Ein schönes Projekt haben wir am Braunschweiger Glanweg umgesetzt. Hier nutzt ein Anbieter unsere Dachflächen für Photovoltaik. Im Gegenzug dazu erhalten unsere Mieterinnen und Mieter ihren Strom 10 % unter Tarif.

## Worauf freuen Sie sich 2021 besonders?

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL  
Auf einen großen Schritt zurück in den Alltag ...

TORSTEN BÖTTCHER  
... und die Spaziergänge mit meinem Kollegen in der Mittagspause ...



# AUSRICHTUNG

## DAS LEITBILD DER ›WIEDERAUFBAU‹ EG

2020 haben wir ein Leitbild definiert, das uns im Alltag Orientierung gibt und unser Handeln bestimmt. Mit ihm zeigen wir nach innen und außen, dass wir dem genossenschaftlichen Auftrag zum Wohl unserer Mitglieder in hohem Maße verpflichtet sind.

### UNSERE GEMEINSCHAFT:

Jedes Mitglied ist ein gleichberechtigter Teilhaber unserer leistungsstarken und demokratischen Gemeinschaft, mit gleichen Rechten und Pflichten. Wir fühlen uns unseren Mitgliedern, als Eigentümern der Genossenschaft, verpflichtet.

### UNSER TEAM:

Wir - vom Auszubildenden bis zum Vorstand - sind ein motiviertes und leistungsfähiges Team. Wir setzen unsere jeweiligen Stärken für die Ziele der Gemeinschaft ein und schätzen auch unsere Unterschiedlichkeit. Konstruktives Feedback verstehen wir als Chance zur Weiterentwicklung. Unser Handeln ist durch Anerkennung, Toleranz und Rücksichtnahme geprägt. Durch eine offene, respektvolle Kommunikation schaffen wir die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.



### UNSER ZUHAUSE:

Als Baugenossenschaft bieten wir ein lebenswertes und sicheres Zuhause, ein Leben lang. Bei angemessenen Mieten gestalten wir mit hohen Service- und Qualitätsstandards lebenswerte Quartiere und kümmern uns um viele Themen rund um das Wohnen. Die Mitgliederzufriedenheit ist unser oberstes Anliegen.



### UNSERE GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG:

Unsere gesellschaftliche Verantwortung für Soziales, Umwelt und Ökologie ist uns bewusst und wir nehmen diese gern wahr. Mit dem Einsatz innovativer, nachhaltiger Technologien und unserem bewussten Handeln tragen wir zum Schutz und Erhalt der Umwelt bei. Wir motivieren unsere Mitglieder und Geschäftspartner zu ressourcenschonendem Handeln. Wir engagieren uns in gemeinnütziger Arbeit, unterstützen soziale und kulturelle Projekte und tragen zum Erhalt und zur Entwicklung lebenswerter Quartiere bei.



# STAKEHOLDER

## ENGAGEMENT UND MITGLIEDSCHAFTEN IN VERBÄNDEN

Gemeinsam erreicht man mehr. Daher sind wir in verschiedenen Verbänden Mitglied und engagieren uns aktiv für die Interessen unserer Genossenschaftsmitglieder und unseres Unternehmens. Wir sind zum Beispiel Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., dem als größten deutschen Branchendachverband rund 3.000 Wohnungsunternehmen angehören.

Auf regionaler Wohnungsverbandsebene beteiligen wir uns an der Arbeit im vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., der Dachorganisation der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den beiden Bundesländern.

Darüber hinaus unterstützen wir die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaft Deutschland e. V., die die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ stärken und deren Vorteile im Bereich Wohnen bekannter machen will. Im Rahmen unseres sozialen Engagements unterstützen wir seit 23 Jahren die Arbeit der Hilfsorganisation DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

## IM DIALOG MIT UNSEREN STAKEHOLDERN

Als Genossenschaft sind wir Teil des wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Lebens in unserer Region. Über einen offenen Austausch mit unseren Stakeholdern streben wir an, Anforderungen, Bedürfnisse und Sichtweisen auszutauschen, sie zu verstehen und in unsere Entscheidungen einzubeziehen. Wir wollen unsere Genossenschaft im Sinne aller Interessengruppen weiterentwickeln. Dabei nutzen wir unterschiedliche Formen, um mit unseren Stakeholdern in den Dialog zu treten.

GESELLSCHAFT/  
VEREINE

- Persönliche Gespräche zur Planung gemeinsamer Aktivitäten und zum Spendenbedarf
- Planung und Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen

MITARBEITERINNEN  
UND MITARBEITER

- Direkter Austausch über jährliche Mitarbeitergespräche
- Information zu aktuellen Themen über den internen Newsletter und Mitarbeiterversammlungen

DIENSTLEISTER/  
PARTNER

- Intensiver Austausch zur Gestaltung der Zusammenarbeit und der Verträge und Richtlinien

WETTBEWERBER

- Regelmäßige Gespräche zu gemeinsamen Bauprojekten
- Direkter Austausch zu gemeinsamen sozialen Projekten



BANKEN/  
VERSICHERUNGEN

- Gespräche zu Baufinanzierungen oder Versicherungsleistungen

MIETERINNEN UND MIETER

- Direkter Dialog über unseren Kundenservice und unsere Wohnungsmanager
- Direkte Mitbestimmung über die Vertreterversammlung und der indirekte Dialog über unsere Mitgliederzeitschrift „Willkommen“

ÖFFENTLICHE  
VERWALTUNG

- Intensive Gespräche bei Planungen von Neubauten und Sanierungen und Aktivitäten zur Weiterentwicklung der Quartiere
- Regelmäßiger Austausch im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“

# HANDLUNGSFELDER

Der Horizont unseres Geschäfts ist ein langfristiger, denn unsere Immobilien werden über viele Jahrzehnte und oft noch länger bewohnt. Daher verfolgen wir eine langfristige und vorausschauende Planung, in die wir gesellschaftliche und soziale, ökologische und ökonomische Aspekte einbeziehen und in der wir die Interessen unserer Anspruchsgruppen berücksichtigen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, haben wir für die ›Wiederaufbau‹ vier Handlungsfelder nachhaltigen Wirtschaftens definiert: Quartier, Umwelt, Mitarbeiter und Kunden.



## KUNDEN:

Die ›Wiederaufbau‹ übernimmt für ihre Mitglieder eine ökonomische Verantwortung. Der genossenschaftliche Gedanke leitet uns bei allen Investitionen, über die wir unseren Kunden und Mitgliedern attraktiven Wohnraum und wohnungsnahen Dienstleistungen anbieten können. Dadurch steigern wir ihre Zufriedenheit und stärken ihre Bindung an die ›Wiederaufbau‹.

## NACHHALTIGKEITSLITLINIEN

- Wir bieten unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum und sichern ihnen ein lebenslanges Wohnen.
- Wir steigern und erhalten den Wert unserer Immobilien durch substanzsichernde Investitionen.
- Wir schaffen ein zielgruppenorientiertes Wohnungs- und Dienstleistungsangebot in angemessener Qualität.
- Wir schaffen Kundenbindung durch attraktive Anlagemöglichkeiten und kompetente Beratungsleistungen.
- Wir stehen für verlässliche und langfristige Partnerschaften mit regionalen Handwerkern.
- Wir halten engen Kontakt zu unseren Vertreterinnen und Vertretern und informieren sie regelmäßig über unsere Entscheidungen und Maßnahmen.

**QUARTIER:**

Die ›Wiederaufbau‹ eG ist in der Region Niedersachsen fest verankert und sich der Verantwortung für die Gesellschaft sehr bewusst. Wir engagieren uns für unsere Mitmenschen inner- und außerhalb unserer Quartiere und schaffen für sie durch unser Engagement ein lebenswertes Wohnumfeld.

**NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN**

- Wir unterstützen regionale Vereine und Institutionen, fördern Vielfalt, Integration und Gesundheit.
- Wir fördern und wertschätzen ehrenamtliches Engagement unserer Mitarbeiter und unterstützen ehrenamtliche Tätigkeiten von Institutionen.
- Unsere Aktivitäten für lebenswerte Quartiere beziehen die gesamte Nachbarschaft mit ein.

**MITARBEITER:**

Es ist unser Bestreben, für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein attraktiver und moderner Arbeitgeber zu sein, dessen Unternehmenskultur geprägt ist von Kooperation und Offenheit. Dazu planen wir unseren Personalbedarf langfristig - mit einem Horizont von bis zu 15 Jahren. So stellen wir die Qualität unserer Arbeit auf Dauer sicher. Wichtig ist uns dabei, dass wir für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeit und Privatleben gewährleisten. Unser Personalentwicklungskonzept stellt sicher, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch Aus- und Weiterbildungen fundierte Fach- und Sozialkompetenzen erlangen.



**NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN**

- Wir stärken die Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Unternehmen und fördern ihre Motivation.
- Wir setzen uns für den Erhalt der Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.
- Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind fachlich und sozial qualifiziert.
- Wir bieten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine übertarifliche, leistungsgerechte Vergütung und attraktive Zusatzangebote.



**UMWELT:**

Durch unsere Geschäftstätigkeit nehmen wir als Unternehmen einen direkten Einfluss auf die Umwelt. Die beeinträchtigenden Effekte wollen wir so gering wie möglich halten. Dies erreichen wir durch einen bewussten Umgang mit den Ressourcen und eine möglichst umfassende Berücksichtigung ökologischer Standards bei unseren Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

**NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN**

- Wir stellen eine ressourcenschonende Bewirtschaftung unserer Bestände sicher.
- Wir definieren Umweltstandards, die unser tägliches Handeln leiten.
- Wir motivieren unsere Mieterinnen und Mieter, Mitglieder, Auftragnehmer und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu ressourcenschonendem Handeln.
- In unserer Verwaltung optimieren wir ständig den Ressourcenverbrauch.



# FÜR UNSERE KUNDEN

Die ›Wiederaufbau‹ eG ist eine genossenschaftlich organisierte Wohnungsbaugesellschaft und agiert als solche im Auftrag und im Interesse ihrer Mitglieder. Um dieser Verantwortung nachzukommen, wollen wir die Beziehung zu ihnen weiter stärken. Dies erreichen wir vor allem über eine kontinuierliche Verbesserung unserer Serviceleistung und unseres Beschwerdemanagements sowie durch die Investitionen in unseren Bestand.

## GRÖSSTES BAUPROGRAMM DER GESCHICHTE

### WIR INVESTIEREN 50 MILLIONEN EURO IN DIE WESTSTADT

Das gab es seit der Gründung der ›Wiederaufbau‹ vor fast 70 Jahren so bisher noch nicht: In der Weststadt werden gleichzeitig vier umfassende Projekte in den nächsten drei Jahren durchgeführt. Neben den Sanierungsarbeiten Am Queckenberg und in der Huntestraße wird das gesamte Areal im Rheinviertel am ehemaligen Gildeturm neu gestaltet (siehe Seite 37) und im Projekt im Donauviertel erneuern wir das gesamte Quartier „An den Gärtnerhöfen“ (siehe Seite 23). Nach Abschluss der umfassenden Bauarbeiten sind direkt die nächsten Vorhaben geplant. Bis zum Jahr 2025 sollen bis zu neun Millionen Euro in kleinere Vorhaben fließen. Im Fokus der Investition steht die Erneuerung des Bestands, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie die Steigerung der Attraktivität unserer Quartiere. Neben den Bauprojekten in der Weststadt investiert die ›Wiederaufbau‹ auch in Wolfenbüttel, Salzgitter, Goslar und Calbe (Saale) in umfangreiche Sanierungsarbeiten.



12 Millionen Euro flossen 2020 in Sanierungsarbeiten in Braunschweig, Wolfenbüttel, Salzgitter, Goslar und Calbe (Saale)

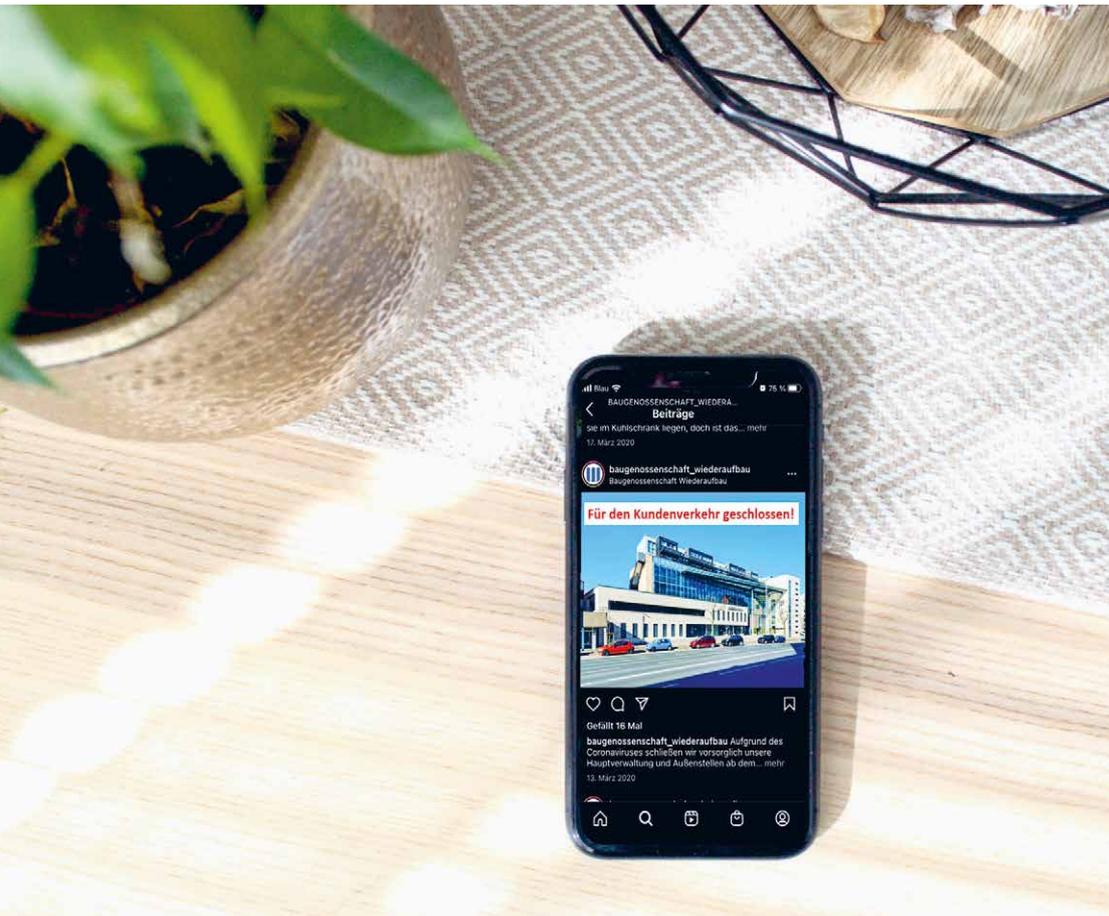


## SANIERUNG „AN DEN GÄRTNERHÖFEN“ NIMMT FAHRT AUF

**UMZUGSMANAGERIN SABINE DÖMER STEHT DEN MIETERIN-  
NEN UND MIETERN ZUR SEITE**

Seit Anfang 2020 hat sich die ›Wiederaufbau‹ einer Mammutaufgabe angenommen: Das Quartier „An den Gärtnerhöfen“ im Donauviertel der Braunschweiger Weststadt wird umfassend saniert mit teilweiseem Rückbau und Neubauten. In dem 1961 errichteten Quartier sind 20 Mehrfamilienhäuser im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ von den Bauarbeiten betroffen. Mit einer Investitionssumme von insgesamt mehr als 20 Millionen Euro bis zum Jahr 2023 ist das Projekt das kostspieligste in unserer Geschichte, wobei auch Gelder durch das Projekt „Soziale Stadt“ gefördert werden. Die umfangreichen Maßnahmen haben natürlich Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter und erfordern zum Teil Umzüge. Um alle Betroffenen dauerhaft und transparent über die Vorhaben zu informieren, haben wir eine Umzugsmanagerin eingestellt. Sabine Dömer berät und begleitet alle Betroffenen. Dabei unterstützt sie individuell und sucht die bestmögliche Lösung. Ziel des Projekts ist, das gesamte Quartier aufzuwerten und sozialverträglich zu modernisieren.



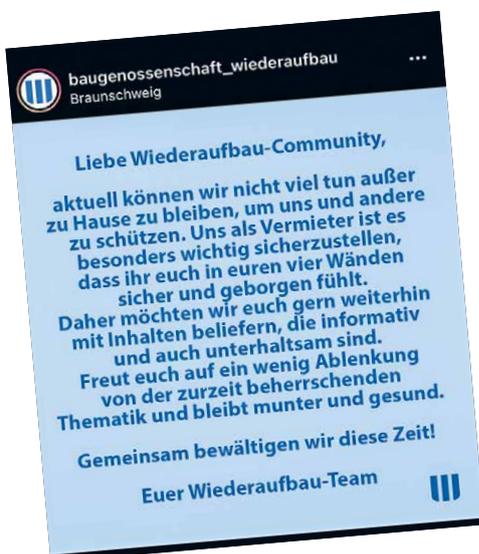


24/7

## TROTZ CORONA RUND UM DIE UHR ERREICHBAR

OB DIGITAL, PER TELEFON, MAIL – DIE ›WIEDERAUFBAU‹ IST FÜR IHRE KUNDEN DA

Der ›Wiederaufbau‹ ist es wichtig, dass sich alle Mieterinnen und Mieter in ihrem Zuhause rundum wohl und dass sich auch unsere Sparer und Mitglieder gut bei uns aufgehoben fühlen. Deswegen stehen wir bei allen Problemen, Verbesserungswünschen und Ideen mit einem offenen Ohr sowie Rat und Tat zur Seite. Daran hat sich auch seit der Corona-Pandemie nichts geändert. Zwar mussten unsere Hauptgeschäftsstelle und unsere Außenstellen geschlossen bleiben, erreichbar waren wir aber trotzdem dauerhaft via E-Mail, Telefon, Fax oder Brief und wenn dringend nötig natürlich auch persönlich. Außerhalb unserer Geschäftszeiten gibt es zudem einen technischen Notdienst, der im Falle eines Falles telefonisch zu erreichen ist. Auch über unser kostenloses Kundenportal ›meine Wiederaufbau‹ können unserer Mitglieder rund um die Uhr und von überall auf viele Informationen und Services zugreifen. Wissenswertes bieten zudem unsere Social-Media-Kanäle, über die natürlich auch direkte Anfragen möglich sind.



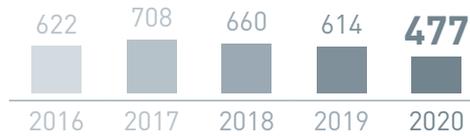
## BESCHWERDEMANAGEMENT STATISTIK 2020

### DEUTLICHER RÜCKGANG DER BESCHWERDEN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR

Das Jahr 2020 war ein herausforderndes Jahr: Lockdown, Homeoffice und Homeschooling führten dazu, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter deutlich häufiger in ihren Wohnungen aufgehalten haben als sonst üblich. Trotz der Corona-Beschränkungen sind im Jahr 2020 weniger Beschwerden eingegangen als im Vorjahr. Das zeigt uns, dass unsere Mieterinnen und Mieter sich der besonderen Situation bewusst sind und gegenseitige Rücksichtnahme großgeschrieben wird. Dafür wollen wir an dieser Stelle danke sagen. Besonders freut uns, dass die Beschwerdestatistik in den letzten vier Jahren dauerhaft rückläufig ist.

Die meisten Beschwerden gingen per E-Mail bei uns ein - im Vorjahr war das Telefon noch der meistgenutzte Weg. Die Beschwerden auf persönlichem Wege sind aufgrund der geschlossenen Anlaufstellen zurückgegangen.

### GESAMTZAHL BESCHWERDEN PRO JAHR (2016-2020)



Quelle: »Wiederaufbau« 2020



137  
Beschwerden weniger  
als im Vorjahr.

# FÜR UNSERE QUARTIERE

Lebendig und lebenswert: Alle unsere Quartiere sollen ein positiver, warmherziger Ort sein, in dem man gern und sorgenfrei wohnt und sich untereinander austauscht. Um das zu erreichen, engagieren wir uns gemeinsam mit unseren Mitgliedern, unseren Mieterinnen und Mietern, mit anderen Wohnungsunternehmen sowie mit öffentlichen Einrichtungen und sozialen Organisationen aktiv in Projekten zur Quartiersentwicklung.



Seit 2018 ist Pawel Simchanka in Goslar als Quartiersmanager im Einsatz

## SYNERGIEEFFEKTE NUTZEN

### NEUSTRUKTURIERUNG UNSERES STADTTEILVEREINS

#### „LEBENSRAUM“

Seit 2018 ist Pawel Simchanka als Quartiersmanager im Rahmen des Städtebauprojekts „Sozialer Zusammenhalt bereits in Goslar Jürgenohl im Einsatz. Im Jahr 2020 hat er nun eine weitere Aufgabe übernommen und ist Quartiersmanager im Beratungsbüro und Wohn-Café „Lebens Raum“ und damit zentraler Ansprechpartner für alle Bewohner des Stadtteils. Mit ihm wurde genau der Richtige für die Position gefunden: der 40jährige lebt mit seiner Familie selbst in Jürgenohl und ist vor Ort gut vernetzt. Für Pawel Simchanka lassen sich aus beiden Stellen hervorragend Synergieeffekte bilden. Neben städtebaulichen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils sieht er seine Aufgabe darin, die lokalen Akteure Jürgenohls und die Gruppen des „Lebens Raum“ noch enger zu vernetzen. Wichtig ist ihm ein gutes Miteinander aller Altersklassen, Nationalitäten und Gesellschaftsschichten. Das kann nur gemeinsam entstehen - durch die Initiative der Stadtteilakteure und aller Stadtteilbewohner. Deswegen ist für ihn als Quartiersmanager die Netzwerkarbeit ein wichtiger Punkt.

## „QUATSCH IM QUARTIER“

### BESTE UNTERHALTUNG FÜR UNSERE MIETERINNEN UND MIETER

Besonders die Sommermonate stehen bei der ›Wiederaufbau‹ im Zeichen der Quartiere. Auf vielen Sommer- und Nachbarschaftsveranstaltungen wird der Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl gefördert. Doch im Jahr 2020 konnten die geplanten Feste aufgrund von Corona nicht in die Tat umgesetzt werden. Trotzdem wollten wir das nachbarschaftliche Miteinander feiern und haben kurzerhand ein neues Format auf die Beine gestellt - und das in weniger als einer Woche. Mit „Quatsch im Quartier“ haben wir an drei Wochenenden im Juni ein unterhaltsames Programm geboten, für das niemand seine Wohnung verlassen musste. Von den Balkonen und Fenstern aus konnten unsere Mieterinnen und Mieter in Querum und Salzgitter-Lebenstedt das lustige Treiben von Alexander Grinblat verfolgen. Mit Pantomime, Karikaturen und Slapstick-Einlagen sorgte der Künstler für kurzweilige Abwechslung im Corona-Alltag. Auch wenn unser Pop-Up-Format „Quatsch im Quartier“ kein Ersatz für die gemeinsamen Feste und das Kennlernen der Nachbarn war, konnten wir dem einen oder anderen ein Lächeln ins Gesicht zaubern.





## MUSIK, TANZ UND VIEL GUTE LAUNE

### MIT KREATIVEN ALTERNATIVEN DURCH DEN SOMMER 2020

Um unsere älteren Bewohnerinnen und Bewohner der „Wohnen mit Zukunft“-Anlagen vor einer Corona-Infektion zu schützen, fanden im vergangenen Jahr auch dort keine Gemeinschaftsveranstaltungen statt. Kontakte sollten auf das Nötigste beschränkt werden. Gegen den Corona-Blues und für etwas Abwechslung im Alltag, organisierte unser Soziales Management kurzerhand Gartenkonzerte in den Standorten Vechelde und Goslar. Vom Balkon, Fenster, der Terrasse oder sitzend im Gemeinschaftsgarten aus konnten unsere Bewohnerinnen und Bewohner in Vechelde einem Drehorgel-Gartenkonzert beiwohnen und in Goslar dem Saxophonist Jarosław Bartoszek.



Das Staatstheater Braunschweig performte nach dem Motto „Wir kommen zu Ihnen“ in den Hinterhöfen und Gärten von Braunschweig. Zwei der Auftritte fanden auch bei uns in der Weststadt statt: Beim „Tanz aus der Dose“ wurde der Hinterhof im Mainweg kurzerhand zum Tanzsaal, und auch auf der Freilichtbühne im Südhof fand ein kurzes Gastspiel statt. Egal ob vom eigenen Balkon oder auf der Picknickdecke mit ausreichend Abstand, die kleinen Auftritte waren eine willkommene Abwechslung.

Auch in der Emsstraße fand ein Saxophon-Konzert mit dem Musiker Viktor Giedt statt. Ermöglicht wurde dies durch den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. zusammen mit dem Kinder- und Jugendzentrum Rotation und dem Quartiersforum Emsviertel.



## SPENDE FÜR DIE BRAUNSCHWEIGER TAFEL

### DIE GENOSSENSCHAFTEN HELFEN MIT ÜBER 10.000 EURO

Schon seit sechs Jahren engagiert sich die ›Wiederaufbau‹ mit weiteren Braunschweiger Genossenschaften und dem Steigenberger Parkhotel für Menschen in schwierigen Lebenssituationen. Bei dem jährlichen Weihnachtsessen im Parkhotel servieren wir den 220 Tafelkunden ein festliches Drei-Gänge-Menü. 2020 konnte die Veranstaltung aufgrund von Corona leider nicht stattfinden, die dafür vorgesehenen Ausgaben wurden daher direkt an die Braunschweiger Tafel gespendet. Der Geldbetrag soll die Tafel dabei unterstützen, auch in Corona-Zeiten den Betrieb weiterhin aufrechtzuerhalten. Sobald es die Umstände zulassen, wird das Weihnachtsessen wieder wie gewohnt stattfinden.

30.534

Euro wurden insgesamt im vergangenen Jahr gespendet



## „BALKON-WETTBEWERB“ IN SEESEN

### FÜR MAJA, WILLI UND CO. – ARTENVIELFALT IM QUARTIER

Viele Blumen eignen sich selbst auf dem kleinsten Balkon dafür, Honigsammlern als Futterpflanzen zu dienen.

Um Artenvielfalt auf unseren Mieterinnen- und Mieterbalkonen zu fördern, aber auch einfach das Engagement der mit Liebe bepflanzten Balkone zu würdigen, haben wir in Seesen den ersten Balkon-Wettbewerb veranstaltet. Mit unserer Quartiers-Kooperationsgemeinschaft (NinA - Nachbarschaft in Aktion e. V.) machten wir uns auf die Suche nach dem schönsten Balkon Seesens und freuten uns über zahlreiche Einsendungen blühender Mini-Gärten.



# FÜR UNSERE MITARBEITER

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ›Wiederaufbau‹ sind mit ihrer Motivation und ihrer Leistungsfähigkeit die Grundlage des wirtschaftlichen Erfolgs. Durch ihren täglichen Einsatz wird das Leistungsversprechen der Genossenschaft Tag für Tag umgesetzt.



HIER GEHT ES ZUM FILM ÜBER  
DAS LEHNDORF-Projekt



[WWW.WIEDERAUFBAU.DE/AUSBILDUNG](http://WWW.WIEDERAUFBAU.DE/AUSBILDUNG)



## LEHNDORF-Projekt

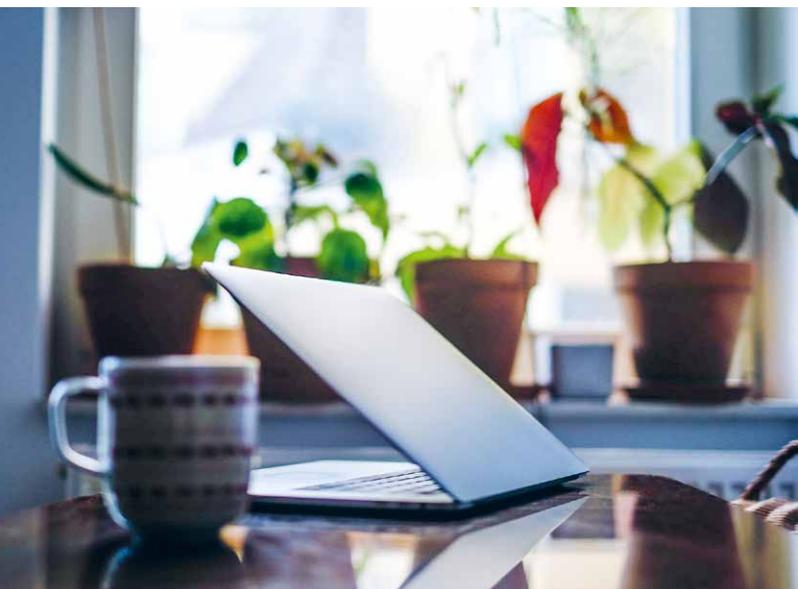
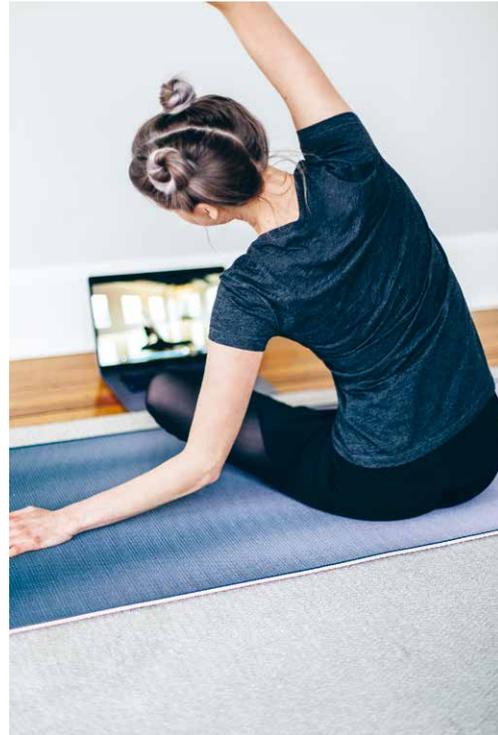
### VERTRAUEN UND VERANTWORTUNG VON ANFANG AN

Die Auszubildenden bei der ›Wiederaufbau‹ tragen von Tag eins ihrer Ausbildung an gemeinsam Verantwortung für einen geschlossenen Wohnungsbestand in Lehdorf, Braunschweig. Damit müssen sie als Team wie eine ausgebildete Immobilienkauffrau oder ein ausgebildeter Immobilienkaufmann agieren. 2005 haben wir das „Lehdorf-Projekt“ ins Leben gerufen. Die jungen Frauen und Männer kümmern sich selbstständig um alle wichtigen Angelegenheiten wie die Vermarktung und Übergabe einer Wohnung, den Abschluss eines Mietvertrages und um allgemeine Serviceangelegenheiten rund um die Wohnung. Die Ausbilder und Projektleiter stehen ihnen natürlich dauerhaft mit Rat und Tat zur Seite, beispielsweise in der regelmäßigen „Lehdorf-Runde“. Durch das Projekt erfahren die Auszubildenden frühzeitig wie es ist, eigenständig zu arbeiten und Entscheidungen zu treffen. Darüber hinaus haben sie die Möglichkeit ihre Talente einzubringen. Im Jahr 2020 hat zum Beispiel unser Auszubildender Dustin die Idee gehabt, einen Film über das Projekt zu machen. Diese durfte er dann auch in die Tat umsetzen - entstanden ist ein gelungener Film über die Arbeit unserer Azubis.

## MASSNAHMEN IN DER CORONA-KRISE

### TEAMMODELL, LAPTOPS UND FLEXIBLE ARBEITSMÖGLICHKEITEN FÜR ELTERN

Die Gesundheit aller Mieterinnen und Mieter, der Mitglieder und auch unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie das weitere Eindämmen der COVID-19-Pandemie hat für uns höchste Priorität. Um auch in der Krise dauerhaft erreichbar zu sein und trotzdem alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestmöglich zu schützen, hat die ›Wiederaufbau‹ verschiedene Maßnahmen aufgesetzt. Neben den allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln haben wir ein Corona-Ampelsystem eingeführt. Das System richtet sich nach den Schwellen, die durch das Robert-Koch-Institut (RKI) eingeführt wurden. Bei einer Inzidenz über 50 in der Stadt Braunschweig arbeiten wir in einem Teammodell. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden systematisch in zwei Teams aufgeteilt. Während das eine Team zwei Tage im Büro vor Ort arbeitet, arbeitet das andere Team parallel im Homeoffice. An jedem dritten Tag folgt dann ein Wechsel ins Büro bzw. ins Homeoffice. Dieses Teammodell stellt sicher, dass im Falle einer Infektion oder behördlicher Quarantänemaßnahmen unsere ›Wiederaufbau‹ zu jederzeit arbeitsfähig bleibt. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden mobil für die Arbeit im Homeoffice ausgestattet. Kolleginnen und Kollegen, die wegen fehlender Kinderbetreuung, Schulausfall oder Homeschooling ihre Kinder betreuen müssen, können in Absprache mit ihrem Vorgesetzten von ihrem mobilen Arbeitsplatz Gebrauch machen. Um größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, haben wir außerdem unsere Kernarbeitszeit aufgehoben und den Gleitrahmen erweitert.



## GESUND UND FIT - AUCH IM HOMEOFFICE

### „AKTIVE PAUSEN“ FÜR MEHR BEWEGUNG IM BERUFSALLTAG

Unser Betriebliches Gesundheitsmanagement musste im vergangene Jahr pandemiebedingt weitestgehend ruhen. Trotzdem gibt es weiterhin die Möglichkeit, eine „aktive Pause“ einzulegen und so etwas für sich und die Gesundheit zu tun. Einmal die Woche macht das Team von „ENERGIZE Personal Training“ den Teilnehmenden sportlich Dampf oder lädt zu Entspannungsauszeiten ein. Am virtuellen Bewegungsprogramm können alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Büro oder von zu Hause über die dienstlichen Endgeräte teilnehmen.



## EIS ESSEN UND DABEI GUTES TUN

### MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER SPENDEN 700 EURO

In der Hauptgeschäftsstelle der ›Wiederaufbau‹ gab es im Sommer ein kühles Highlight: Der gut bestückte Eiskühlschrank versorgte alle Kolleginnen und Kollegen mit einer leckeren Abkühlung, mit der jeder Einzelne auch gleichzeitig etwas Gutes tun konnte: Das Geld aus den Einnahmen sollte einem regionalen Projekt zugutekommen. Hier durften die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst zwischen drei verschiedenen Projekten entscheiden, am Ende wurde der Sieger gekürt. Mit 360 verkauften Portionen wurden in knapp drei Monaten rund 700 Euro gesammelt. Bei der Abstimmung gewann das Projekt „United Kids Foundation - Bäume pflanzen im Harz“ knapp vor dem SOS-Mütterzentrum in Salzgitter-Bad und „The Bridge e. V. - Verein zur Förderung von Kunst, Kultur und Jugendhilfe“. Dank des Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden nun 140 neue Bäume im Harz gepflanzt und können in Zukunft einen wichtigen Beitrag zum Erhalt unseres Ökosystems leisten. Da gerne Eis gegessen und das Geld gespendet wurde, soll die Kühltruhe auch in 2021 wieder aufgestellt werden.



360 Portionen Eis für den guten Zweck.

## „PÄCKCHEN FÜR BRAUNSCHWEIG“

**AZUBIS VERPACKEN GESCHENKE FÜR BEDÜRFTIGE KINDER**  
Die Corona-Krise betrifft bedürftige Familien und Kinder besonders stark. Deswegen haben sich die Auszubildenden der ›Wiederaufbau‹ auch im Jahr 2020 wieder gerne und tatkräftig für das Projekt „Päckchen packen für Braunschweig“ eingesetzt. Der 2017 gegründete Verein sammelt Geld und Sachspenden, um gefüllte Päckchen zu Weihnachten an Braunschweiger Familien zu verteilen. Unsere Auszubildenden sammelten in der Mitarbeiterschaft zunächst Geldspenden, besorgten davon Geschenke für Kinder und Jugendliche, verschnürten die Päckchen und brachten alle Geschenke zur Annahmestelle des Vereins. Insgesamt konnte der Verein im letzten Jahr 3.630 Kindern und Jugendlichen mit einer kleinen Aufmerksamkeit ein Lächeln ins Gesicht zaubern. Wir sind stolz, weiterhin Teil dieser Initiative zu sein.



# FÜR UNSERE UMWELT

Fast ein Drittel des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland entsteht im Gebäudesektor, beim Bau genauso wie beim Bewirtschaften. Gleichzeitig liegt hier ein gewaltiges Potenzial, die Umwelt nachhaltig zu entlasten. Die ›Wiederaufbau‹ nimmt sich dieser Aufgabe engagiert an: Der Energieverbrauch und die Energieeffizienz von Gebäuden und Neubauten zählen zu unseren wesentlichen Themen. Unser Ziel ist, unseren Umwelteinfluss so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig als Baugenossenschaft auch in Zukunft attraktiv und wirtschaftlich erfolgreich sein.

## GRÜNER STROM VOM DACH

### ERSTES MIETERSTROMPROJEKT DER ›WIEDERAUFBAU‹ IM GLANWEG

Sonnenstrom vom eigenen Dach: Dieses Angebot können unsere Mieterinnen und Mieter im Glanweg seit Ende letzten Jahres in Anspruch nehmen. Während der Strangsanierung wurden auf drei Häusern Photovoltaik-Anlagen installiert – insgesamt 130 einzelne Module mit einer Fläche von 211 Quadratmetern. Als erster Großvermieter in der Region können wir so 54 Mieterhaushalte mit klimaneutralem Strom versorgen. Zudem ist der Strom noch preiswerter als normal: Ein von der Bundesregierung entsprechendes Gesetz zum Mieterstrom garantiert den Mieterinnen und Mietern eines Wohnhauses mit einer installierten PV-Anlage, dass der Preis je Kilowattstunde mindestens 10 % unter dem Tarif des Grundversorgers liegen muss.

Bei diesem innovativen Projekt haben wir das Berliner Unternehmen Solarimo GmbH an der Seite, das die Anlagen installiert und dafür sorgt, dass der erzeugte Strom direkt an die Mieterinnen und Mietern des Hauses geliefert und dort auch verbraucht wird. Sollte die Sonne einmal nicht scheinen, werden die Bewohner trotzdem mit 100 % Ökostrom aus dem öffentlichen Netz versorgt. Umgekehrt wird bei strahlendem Sonnenschein der Strom, der nicht im Gebäude benötigt wird, in das öffentliche Netz eingespeist. Nach Angaben des Projektpartners können so pro Jahr rund 25 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Dies entspricht einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Einbindung von 1.982 Bäumen und dem CO<sub>2</sub>-Verbrauch von 124 Flügen von Berlin nach Paris (One-Way). Mit diesem Pilotprojekt sammeln wir Erfahrungen und prüfen, ob in Zukunft auch auf weiteren ›Wiederaufbau‹-Dächern Photovoltaik-Anlagen installiert werden können.



10 %  
günstiger ist der Mieterstrom.

## KLIMAFREUNDLICH HEIZEN

### GRÜNE WÄRME FÜR 441 WOHNUNGEN IN QUERUM

Die energetische Sanierung unserer Quartiere ist ein wichtiger Punkt auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit im Bestand. Hier spielt das Thema Heizen eine bedeutende Rolle. Deswegen haben wir 2020 ein ganzes Quartier umgerüstet: Nach umfangreichen Baumaßnahmen beziehen die Bewohner in Querum seit Anfang 2021 Wärme aus erneuerbaren Energien. Das gesamte Quartier erhält seinen Strom zukünftig aus dem Heizkraftwerk Hungerkamp - und das klimaneutral. Die Anlage nutzt Biome- than aus Pflanzenresten sowie Holzhackschnitzel aus Restholz. Da bei der Verbrennung oder Zersetzung von Biomasse nur so viel Kohlenstoff freigesetzt wird, wie die Pflanzen zuvor aufgenommen haben, ist die energetische Nutzung CO<sub>2</sub>-neutral. Durch den Anschluss an das Heizkraftwerk soll die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Wohnanlage um etwa 600 Tonnen pro Jahr sinken. Im Fokus steht nicht nur die reine CO<sub>2</sub>-Neutralität durch erneuerbare Energien, sondern auch die Reduzierung des Gesamtenergiebedarfs. Dafür investieren wir in die gesamte Anlage.

# 441

Wohneinheiten werden an das Biomasse-Heizkraftwerk Hungerkamp angeschlossen.





X2

Die Flächen für Blühstreifen vor unseren Gebäuden wurden mehr als verdoppelt.



## EINE STADT BLÜHT AUF - FORSCHUNGSPROJEKT „BIENENSTADT BRAUNSCHWEIG“

### VERDOPPLUNG DER BLÜHSTREIFEN VOR UNSEREN GEBÄUDEN

Mit dem Forschungsmodellprojekt „Bienenstadt Braunschweig“ soll der Schutz von Wildbienen und damit die Biodiversität gefördert werden. Das Projekt ist eine Kooperation des Fachinstituts für Bienenschutz des Julius Kühn-Instituts mit der Stadt Braunschweig, genauer gesagt mit dem Fachbereich Stadtgrün und Sport. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, Deutschlands bienenfreundlichste Stadt zu werden - und dabei wollen wir tatkräftig unterstützen. Auf rund 1.400 Quadratmetern Fläche vor ›Wiederaufbau‹-Gebäuden in Querum, der Weststadt und Rautheim werden Blühstreifen angelegt. Darauf blühen in den nächsten Jahren die speziell von Wildbienenexperten zusammengestellte Braunschweiger Wildbienenmischung aus etwa 50 regionalen Pflanzenarten. In der Leinesstraße und der Emsstraße gibt es bereits seit 2013 Blühstreifen, die von den Anwohnern sehr geschätzt werden. Mit den neuen Flächen konnten wir unseren Flächenbeitrag zum Projekt mehr als verdoppeln. So schaffen wir ein Paradies für Wildbienen und bringen gleichzeitig Farbe in die Quartiere.



## ABRISS GILDETURM

### EIN NEUES LEBEN FÜR ALTE GEBÄUDETEILE/UPCYCLING IN BAUSTELLENVERSION

Im Rheinviertel der Braunschweiger Weststadt investieren wir bis Ende 2021 rund 20 Millionen Euro. Dafür muss Altes Neuem weichen. Im Frühjahr 2020 sind der Gildeturm, die Passage und zwei der drei Garagenanlagen auf dem Areal zwischen Elbestraße und Rheinring bereits komplett abgerissen worden. In den nächsten zwei Jahren entstehen hier ein neuer Lebensmittelmarkt und ein Ärztehaus. Doch der alte Bestand landete nicht komplett auf der Deponie: In der Zeit vor dem eigentlichen Abbruch wurden Metall, Kunststoffe, Mineralwolle und vieles mehr aus den Gebäuden herausgeholt, sorgfältig getrennt und fachgerecht entsorgt. Erst danach rückten die großen Abbruchbagger an und rissen Stahlbeton und Mauern ein. Das dabei anfallende Material wurde an Ort und Stelle aufbereitet, gemahlen und zum



Verdichten als Tragschicht für die Gebäude und die befestigten Flächen verwendet. So werden die alten Gebäudeteile sinnvoll recycelt. Darüber hinaus bekommen sowohl das Ärztehaus als auch der Lebensmittelmarkt begrünte Dächer. Das macht nicht nur optisch etwas her, sondern ist auch gut für die Umwelt. Die Grünflächen haben beispielsweise einen positiven Effekt auf das Klima, fördern den Erhalt der Artenvielfalt im urbanen Raum und schützen vor der zunehmenden Feinstaubbelastung und vor Lärm.



8.000  
Tonnen Material wurden  
wiederverwertet

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS



**CHRISTOPH SCHMITZ**  
Vorsitzender

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat seine Überwachungs- und Beratungsaufgaben mit Sorgfalt wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend und überwachend 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 Themen 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.

Natürlich hat in diesem Jahr die Corona-Pandemie auch unsere Zusammenarbeit in besonderer Weise geprägt. Es gab im Verlauf des Jahres unterschiedliche Herausforderungen zu lösen.

## SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (25. Februar, 5. Mai, 10. September und 2. Dezember) zusammen. Die Sitzungen im Mai sowie im Dezember fanden im Rahmen einer Videokonferenz statt.

Eine konstituierende Sitzung konnte im vergangenen Jahr nicht abgehalten werden. Aufgrund der Pandemie wurde entsprechend den Verbandsempfehlungen auf eine Vertreterversammlung mit Präsenzteilnahme verzichtet und damit auch die Mandatswahlen bzw. -besetzungen sowie die konstituierende Sitzung bis zur nächsten Präsenzversammlung verschoben.

Fortlaufende Themen in den ordentlichen Sitzungen waren die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risikosituation, die kurz-, mittel- und langfristige Finanz- und Investitionsplanung, die Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie die operative Entwicklung insgesamt. Auch die Marktentwicklung und die Vermietungssituation waren regelmäßig Gegenstand der Besprechungen.

Zu den besonders besprochenen operativen Themen zählten die Entwicklung und der Stand der laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte sowie die Fortschritte bei den Planungen und der Umsetzung der aktuellen Bau- und Sanierungsvorhaben, insbesondere an den Standorten Braunschweig Caspari-Viertel, Braunschweig Elbestraße sowie Braunschweig „An den Gärtnerhöfen“.

Im vergangenen Jahr fanden insgesamt zwei Arbeitsausschusssitzungen statt. Die wesentlichen Themen bezogen sich auf die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen sowie Vorstands- und Führungsangelegenheiten.

#### JAHRESABSCHLUSS

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 einschließlich des zugrunde liegenden 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 in 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 Vertreter genehmigten auf schriftlichem Weg die Beschlussvorlagen, den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2019 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2020 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % zu beschließen.

#### PERSONALIA UND DANK

Das Genossenschaftsgesetz schreibt in § 36 Absatz 1 Satz 1 GenG vor, dass die Aufsichtsratsmitglieder von der Vertreterversammlung gewählt werden. Da Abweichungen von dieser Regelung nach § 18 Satz 2 GenG nicht möglich sind, werden auslaufende Mandate bis zur nächsten Präsenzveranstaltung automatisch verlängert. Dies traf für mich als Aufsichtsratsmitglied und Vorsitzenden zu. Da wir keine Präsenzveranstaltung abgehalten haben, war eine Neuaufstellung nicht möglich und mein Mandat wurde, wie zuvor dargestellt, automatisch verlängert. Ich hoffe sehr, dass es uns die Umstände in diesem Jahr wieder ermöglichen, eine Präsenzveranstaltung abzuhalten, sodass ich mich gerne zur Wiederwahl stellen kann.

Mit Wirkung zum 28. Februar des laufenden Geschäftsjahres schied aus dem Vorstand nach zwölf Jahren Tätigkeit Joachim Blätz aus. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich Joachim Blätz für die erfolgreiche Führung des Unternehmens in dieser Zeit. Joachim Blätz hat den Weg des Unternehmens maßgeblich geprägt und es zu einem modernen Wohnungsunternehmen entwickelt.

Weiterhin danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG für die erfolgreiche Arbeit in einem außergewöhnlichen und herausfordernden Jahr. Gleiches gilt auch den vielfältigen Partnern unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat dankt auch den Vertretern, die sich ebenfalls auf die besondere Situation eingestellt haben. Durch eine starke Wahlbeteiligung bei den Vertreterbeschlüssen brachten sie ihre hohe Identifikation mit der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG zum Ausdruck und sprachen dem Unternehmen ihr Vertrauen aus. Mit diesem Vertrauensmandat im Rücken sind wir als Aufsichtsrat zuversichtlich, dass die Wohnungsgenossenschaft ihren guten Weg auch 2021 erfolgreich fortsetzen wird.

Braunschweig, am 4. Mai 2021



Christoph Schmitz  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Zwölf Jahre war Joachim Blätz in der Führung der ›Wiederaufbau‹.



# *Ein Rückblick in die Zukunft*

Erfolgreich ist man nur als Team. In diesem Sinne haben wir vor zwölf Jahren begonnen, die Barrieren zwischen den Unternehmensbereichen aufzubrechen und die vor uns liegenden Aufgaben mit Tatkraft in Angriff zu nehmen: Gemeinsam haben wir unser Immobilienportfolio weiter optimiert und auf unsere Kernbestandsstrategie angepasst. Das gab uns die Kraft, unseren Kernbestand besser zu pflegen. Wir haben Bauland erworben und darauf moderne Wohnungen gebaut, um neue Angebote für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Auch die Arbeitgeberattraktivität haben wir verbessert: Heute ist die ›Wiederaufbau‹ ein moderner Arbeitgeber, bei dem man gerne bleibt: mit einem zeitgemäßen Gesundheitsmanagement, einer attraktiven Aus- und Weiterbildung und vor allem mit einer Vision, die allen Orientierung gibt. Auch vor den anspruchsvollen Themen wie der Digitalisierung haben wir uns nicht gedrückt. Heute sind unsere Prozesse schnell und auf den wichtigsten Zweck unserer Unternehmensstätigkeit ausgerichtet: unsere Mitglieder und Kunden.

„Das Vertrauen und der Mut aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben die ›Wiederaufbau‹ dahin geführt, wo sie heute steht.“

JOACHIM BLÄTZ

Dies alles wird der ›Wiederaufbau‹ in den kommenden Jahren helfen, wenn es darum geht, die nächsten Aufgaben zu lösen – als vorbildliche Genossenschaft und Hand in Hand mit den Mitgliedern, die das Unternehmen tragen.

# KURZ UND BÜNDIG

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.

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG	
›WIEDERAUFBAU‹ IMMOBILIEN GMBH	
<b>100 %</b>	
Niedersächsische Baugesellschaft mit beschränkter Haftung	
<b>100 %</b>	
<b>OBJEKTGESELLSCHAFTEN</b>	
Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG	Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH
<b>33,3 %</b>	<b>33,3 %</b>
Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG	Objekt Humboldtstraße Verwaltungs-GmbH
<b>50 %</b>	<b>50 %</b>
<b>TEMPORÄRE PROJEKTGESELLSCHAFTEN</b>	
Wohnen „Am Botanischen Garten“ GmbH & Co. KG	Wohnen „Am Botanischen Garten“ Verwaltungs-GmbH
<b>50 %</b> bis 30.12.2020	<b>50 %</b> i.L.
Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG	Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ Verwaltungs-GmbH
<b>50 %</b>	<b>50 %</b>
Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG	WiKaBau Verwaltungs-GmbH
<b>50 %</b>	<b>50 %</b>



## KENNZAHLEN

IN T€	2020	2019	Veränderung in %
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Umsatzerlöse	57.679,1	56.609,7	1,9
davon Sollmiete	42.521,6	41.748,0	1,9
davon leerstehend	1.039,7	1.340,8	-22,5
Mietausfallquote in %	2,4	3,2	-23,9
Jahresergebnis vor Instandhaltung	17.430,1	17.498,4	-0,4
Jahresergebnis	3.615,2	3.268,1	10,6
EBITDA	16.954,0	17.073,6	-0,7
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	2,9	3,2	-9,4
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,6	0,7	-18,9
Ertragswert der Gebäude	429.865,8	433.144,4	-0,8
Buchwert der Immobilien	341.040,0	341.142,5	0,0
Bilanzsumme	361.560,8	366.044,4	-1,2
Objektfinanzierungsmittel	150.145,0	154.441,2	-2,8
Spareinlagen	42.984,5	42.789,8	0,5
Eigenkapital	128.985,1	126.119,3	2,3
Eigenkapitalquote in %	35,7	34,5	3,5
Loan to value in %	44,9	45,5	-1,3
Mietenmultiplikator	8,0	8,2	-1,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.759,0	17.603,6	-27,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.953,9	-14.905,7	-53,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.589,1	-20.340,5	-52,9
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	20.219,8	20.592,8	-1,8
<b>NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Zahl der Mitglieder <sup>1</sup>	17.669	17.722	-0,3
Zahl der Mitarbeiter <sup>1</sup>	109	112	-2,7
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten <sup>1</sup>	9.148 WE	9.148 WE	0,0
davon leerstehend <sup>1</sup>	249 WE	243 WE	2,5
Leerstandsquote in % <sup>1</sup>	2,7	2,7	2,5
Fluktuation in %	10,7	10,3	3,9
Monatliche Nettomiete pro m <sup>2</sup> Whfl. in € <sup>1</sup>	6,02	5,95	1,2

<sup>1</sup> zum 31.12.

STANDORTE

5

HAUPTSTÄDTER



15+

WEITERE STANDORTE

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

35+

STADTQUARTIERE

>500

WOHNUNGEN  
AN DEN HAUPTSTÄDTERN

>1.150

HAUSEINGÄNGE



# ORGANE UND VERTRETER

## VORSTAND



### TORSTEN BÖTTCHER

Torsten Böttcher (57) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Diplom-Bauingenieur (FH) ist in der Region aufgewachsen und baute im Rahmen seiner Berufslaufbahn profunde Kenntnisse über die regionale Wohnungswirtschaft auf. Nach Beschäftigungen bei der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und der Baubekon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.



### HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

Heinz-Joachim Westphal (63) 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

**ANKE KAPHAMMEL,**  
Galeristin, Braunschweig

**STEPHAN KÖRBER,**  
Geschäftsführer, Braunschweig

**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  
**Anneliese Dilk**, Braunschweig  
**Waltraud Homeyer**, Braunschweig  
 bis 5.5.2020  
**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  
**Ralph Schoening**, Braunschweig  
 seit 6.5.2020  
**Christa Stobbe**, Braunschweig  
**Elke Weitze**, Braunschweig  
**Meryem Yilmaz**, Braunschweig  
 seit 20.1.2020

## WAHLBEZIRK 02

**Regine Amling**, Braunschweig  
**Peter Bretschneider**, Braunschweig  
**Renate Bretschneider**, Braunschweig  
**Nicole Marzec**, Braunschweig  
**Ullrich Rother**, Braunschweig  
**Heinz Hermann Siedentop**,  
 Braunschweig  
**Rebecca Siedentopf**, Braunschweig  
**Dr. Susanne Steinborn**, Braunschweig  
**Rainer Würzburg**, Braunschweig

## WAHLBEZIRK 03

**Regina Binder**, Braunschweig  
**Jonas Büttner**, Braunschweig  
**Gerda Eilers**, Braunschweig  
**Klaus Hagenau**, Braunschweig  
 seit 16.1.2020  
**Norbert Hane**, Braunschweig  
 bis 15.1.2020  
**Matthias Hauser**, Braunschweig  
**Manfred Kirschke**, Braunschweig  
**Uta Richter**, Braunschweig  
**Fiona-Patrizia Rühle**, Braunschweig  
**Ingrid Schüler**, Braunschweig  
**Claudia Täger**, Braunschweig  
**Birgit Wilheine**, Braunschweig



## WAHLBEZIRK 04

**Karl-Heinz Bittner**, Salzgitter  
**Klaus-Dieter Dietze**, Salzgitter  
**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  
**Heinz-Jürgen Möser**, Salzgitter  
 seit 29.7.2020  
**Bernd Radke**, Salzgitter  
 bis 28.7.2020  
**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  
 bis 22.4.2020  
**Karl-Heinz Stiebing**, Goslar  
**Margit Stiebing-Ehrenberg**, Goslar  
 seit 5.5.2020

## 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.



# VISION UND STRATEGIE

## HEUTE WIE MORGEN WERTE SCHAFFEN

Unser Unternehmen steht nicht nur für feste Werte, sondern auch für einen klaren Weg. Ersteres drücken wir über unsere Vision aus. Der Satz „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ spiegelt unsere Überzeugung wider, dass harte und weiche Werte keinen Gegensatz darstellen, sondern zwei Seiten derselben Medaille sind.

Aus dieser Überzeugung heraus gestalten wir auch unseren operativen Weg. Dabei berücksichtigen wir auch die Entwicklung des Umfelds. Hier sehen wir: Der demografische Wandel und die Digitalisierung der Gesellschaft stellen die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG vor Herausforderungen und Aufgaben. Um diese erfolgreich zu lösen, haben wir 2017 unsere „Agenda 2025“ aufgesetzt. Sie formuliert Ziele und Handlungsansätze, über die wir diese Ziele bis 2025 erreichen wollen.

2020 haben wir diese Strategie weiter geschärft:

### UNSER IMMOBILIENBESTAND

befindet sich in guter bis sehr guter Mikrolage und zeichnet sich durch einen im Verhältnis zum Markt hohen technischen Standard in den Quartieren aus. Dies wollen wir weiter sicherstellen und ausbauen. Dazu setzen wir mit langfristiger Planung kontinuierlich die notwendigen umfassenden Sanierungsarbeiten um und errichten Neubauten in gesuchten Märkten und Lagen.

### UNSERE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

sind der Pulsschlag der ›Wiederaufbau‹. Dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet und getragen von Respekt und dem Vertrauen in die gemeinsame Leistungsbereitschaft bauen wir in unserem Unternehmen die Kompetenz und die Zusammenarbeit kontinuierlich aus, um für unsere Kunden bestmöglich da sein zu können.

### UNSER STRATEGISCHER WEG

ist stets das Ergebnis gemeinsamer Abstimmung von Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zusammenspiel ergeben sich die für das Unternehmen notwendigen nachhaltigen Rahmenbedingungen. In Zukunft wollen wir diesen genossenschaftlichen Auftrag mit besonderer Aufmerksamkeit im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit halten.

### UNSERE FINANZBASIS

ist stabil und belastbar. Dies ermöglicht es, dass wir unsere operativen Aufgaben zuverlässig umsetzen und unsere strategischen Ziele sicher verfolgen können. Um diese Stabilität zu halten, pflegen wir ein feinmaschiges Controlling-System mit entsprechenden Kennzahlen, die wir im Monatsrhythmus prüfen.

### UNSERE BESTANDSINVESTITIONEN

helfen, den Wert unseres Wohnungsbestands zu sichern und ihn auszubauen. Um dies zu erreichen, haben wir unseren Bestand 2020 einer vertiefenden Analyse unterzogen und für die kommenden Jahre einen differenzierten Maßnahmenplan entwickelt. Er umfasst die Gebäudehüllen, Allgemeinflächen und die Wohnungen.



# LAGEBERICHT

## Grundlagen des Unternehmens

### UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.130 Wohnungen bzw. 562.294,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche am 31.12.2020 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 sowie die 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 auf einem bezahlbaren Niveau.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf Substanzerhalt und moderate Wertentwicklung. Im besonderen Fokus steht dabei gleichzeitig die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen.

Der Vorstand steuert die Genossenschaft nach klassischen betriebswirtschaftlichen Kriterien und misst neben dem Ertrag und der Erwirtschaftung einer genossenschaftlichen Rendite den Erfolg ebenso an wert- und stabilitätsbezogenen Merkmalen.

Die organisatorische Aufstellung gestaltet sich wie folgt: Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist alleinige Gesellschafterin der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH. Die Gesellschaft bewirtschaftet ihren eigenen Wohnungsbestand und führt die Beteiligungen 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. Mittlerweile erfolgt die Verwaltung der Immobilie durch die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hält außerdem 50 %-Beteiligungen an folgenden Objektgesellschaften: Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG, Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG und Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG sowie deren Komplementärverwaltungsgesell-

schaften. Die bislang ebenfalls zu 50 % gehaltene Beteiligung an der Wohnen am Botanischen Garten GmbH & Co. KG ist zum 31.12.2020 auf die Komplementärgesellschaft Wohnen am Botanischen Garten GmbH angewachsen, für die ihrerseits zum 31.12.2020 die Liquidation beschlossen worden ist. Zudem ist das Unternehmen zu einem Drittel an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärverwaltungsgesellschaft beteiligt. Die genannten 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

Bereits im Jahr 2010 haben wir in der Genossenschaft eine instituts-individuelle 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 stellt auch die Umsetzung der Betriebsvereinbarung sicher.

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.

Im Berichtsjahr wurde Herr Ralf Maier mit der Wahrnehmung der Aufgaben des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie damit verbunden der Übernahme der Zentralen Stelle betraut. Die Aufgabe des Informationssicherheitsbeauftragten übernahm Herr Thorsten Fürst. Aufgrund einer längerfristigen Erkrankung wurde der bisherige Stelleninhaber Herr Stefan Saul gegenüber der BaFin entpflichtet. Die Aufgabe des Revisionsbeauftragten übernahm deswegen Herr Heinz-Joachim Westphal von Herrn Ralf Maier.

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



## VISION UND STRATEGIE

Unser Unternehmen steht nicht nur für feste Werte, sondern auch für einen klaren Weg. Ersteres drücken wir über unsere Vision aus. Der Satz „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ spiegelt unsere Überzeugung wider, dass harte und weiche Werte keinen Widerspruch darstellen, sondern zwei Seiten derselben Medaille sind.

Aus dieser Überzeugung heraus gestalten wir auch unseren operativen Weg. Dabei berücksichtigen wir auch die Entwicklung des Umfelds. Hier sehen wir: Der demografische Wandel und die Digitalisierung der Gesellschaft stellen die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG vor Herausforderungen und Aufgaben. Um diese erfolgreich zu lösen, haben wir 2017 unsere „Agenda 2025“ aufgesetzt. Sie formuliert Ziele und Handlungsansätze, über die wir diese Ziele bis 2025 erreichen wollen.

2020 haben wir diese Strategie weiter geschärft:

1. **Unser Immobilienbestand** befindet sich in guter bis sehr guter Mikrolage und zeichnet sich durch einen im Verhältnis zum Markt hohen technischen Standard in den Quartieren aus. Dies wollen wir weiter sicherstellen und ausbauen. Dazu setzen wir mit langfristiger Planung kontinuierlich die notwendigen umfassenden Sanierungsarbeiten um und errichten Neubauten in gesuchten Märkten und Lagen.
2. **Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** sind der Pulsschlag der Wiederaufbau. Dem genossenschaftlichen Gedanken verpflichtet und getragen von Respekt und dem Vertrauen in die gemeinsame Leistungsbereitschaft bauen wir in unserem Unternehmen die Kompetenz und die Zusammenarbeit kontinuierlich aus, um für unsere Kunden bestmöglich da sein zu können.
3. **Unser strategischer Weg** ist stets das Ergebnis gemeinsamer Abstimmung von Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zusammenspiel ergeben sich die für das Unternehmen notwendigen nachhaltigen Rahmenbedingungen. In Zukunft wollen wir diesen genossenschaftlichen Auftrag mit besonderer Aufmerksamkeit im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit halten.
4. **Unsere Finanzbasis** ist stabil und belastbar. Dies ermöglicht es, dass wir unsere operativen Aufgaben zuverlässig umsetzen und unsere strategischen Ziele sicher verfolgen können. Um diese Stabilität zu halten, pflegen wir ein feinmaschiges Controlling-System mit entsprechenden Kennzahlen, die wir im Jahres-, Quartals-, oder Monatsrhythmus prüfen.
5. **Unsere Bestandsinvestitionen** helfen, den Wert unseres Wohnungsbestands zu sichern und ihn auszubauen. Um dies zu erreichen, haben wir unseren Bestand 2020 einer vertiefenden Analyse unterzogen und für die kommenden Jahre einen differenzierten Maßnahmenplan entwickelt. Er umfasst die Gebäudehüllen, Gemeinflächen und die Wohnungen.

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. 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.

Aus strategischen Gründen haben wir in den vergangenen Jahren unseren nicht in die **Portfoliostrategie** passenden Streubesitz partiell in andere Hände gegeben. Dieses Vorhaben wurde gegenüber der Vertreterversammlung kommuniziert und einvernehmlich verabschiedet. Bei der Umsetzung hatten die Mieter von Einzelobjekten grundsätzlich ein Vorkaufsrecht. Im Falle von En-Bloc-Verkäufen nahmen und nehmen wir weiterhin Rücksicht auf das Schutzbedürfnis unserer Mitglieder und vereinbarten zur Absicherung der genossenschaftlichen Rechte stets Sozialklauseln, die den betroffenen Mietern u. a. ein Bleiberecht zu sozialverträglichen Mietpreisen sichern.

Inzwischen gehören alle Wohnungsbestände, die wir heute im Portfolio haben, zum Kernbestand. Damit ist im Wesentlichen die Umsetzung der oben genannten Portfoliostrategie abgeschlossen. Vereinzelt kann es aber auch darin zum Verkauf bzw. Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen.

Eventuelle Verkaufserlöse werden in die zukunftsorientierte Modernisierung der Bestandsbauten sowie zukünftig eventuell auch in zeitgemäße Neubauten in Braunschweig und im näheren Umfeld reinvestiert. Darüber hinaus könnten auch Darlehen bei Banken zurückgeführt werden. Die Quartiere an Kernstandorten wie beispielsweise in Seesen und Goslar sollen durch attraktive und nachhaltige Wohn- und Quartiersentwicklungskonzepte gehalten und weiterentwickelt werden.

Im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ im Donauviertel in der Braunschweiger Weststadt sollen vormals 156 Wohnungen im **Quartier „An den Gärtnerhöfen“** in einen langfristig marktgerechten Zustand gebracht werden. Neben den notwendigen ökonomischen Kriterien achten wir bei der Umsetzung auf die Interessen der aktuellen Bewohner.

Die ersten 48 Wohneinheiten werden im Rahmen einer klassischen Strangsanierung unter Erhalt der Grundrisse saniert. Weitere 48 Wohnungen werden zu 40 Wohneinheiten umgebaut. Für 24 Wohnungen, die zum Jahresende zusammen mit den zuletzt genannten 48 Wohnungen aus der Bewirtschaftung genommen wurden, sieht unser Konzept den Rückbau vor. Auf den freiwerdenden Grundstücksflächen sollen Neubauwohnungen mit einer



Mehrmietfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> entstehen. Wir beabsichtigen die überwiegende Zahl der Wohnungen unter sozialverträglichen Mietbedingungen anzubieten und in diesem Zusammenhang auch Mittel des niedersächsischen Wohnraumförderprogramms einzusetzen.

Im Berichtsjahr haben wir einen leerstehenden Supermarkt und den sogenannten „**Gildeturm**“ an der Elbestraße in der Braunschweiger Weststadt zurückgebaut. Auf den freiwerdenden Flächen werden wir ein **Ärztehaus** mit zwei Praxen und einen modernen **Edeka-Markt** mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> errichten. Zum Ende des Berichtsjahres haben wir den Auftrag an einen Braunschweiger Generalunternehmer vergeben. Die Hochbauten werden im Frühjahr 2021 beginnen. Die Erstvermietung der Gewerbeeinheiten wird voraussichtlich im Sommer 2022 erfolgen.

Die Planungen für den II. Bauabschnitt **Caspari-Viertel** in der Braunschweiger Nordstadt wurden im Berichtsjahr begonnen. Der Baubeginn für die 75 Wohnungen soll im Herbst 2021 und die Fertigstellung im Sommer 2023 stattfinden.

## PORTFOLIO

### WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2020	2019	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.130	9.202	-72
Anzahl Parkplätze	4.966	4.958	+8
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	562.294	564.830	-2.536
Monatliche Sollmiete in € pro m <sup>2</sup>	6,02	5,95	+0,07
Leerstandsquote in % im Ø	2,8	3,2	-0,5
Fluktuation in %	10,7	10,3	+0,4

Die Zahl der Wohnungen verringerte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund des vorgenannten Abgangs im Quartier „An den Gärtnerhöfen“ um 72 Wohneinheiten (WE).

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2020 über 2.228 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.221), 102 Carports (Vorjahr: 103) und 2.636 Garagen (Vorjahr: 2.634); mithin stehen unseren Mietern 4.966 Parkplätze (Vorjahr: 4.958) zu Verfügung.

Die Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt zum 31.12.2020 € 6,02 nach € 5,95 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg. Die jahresdurchschnittliche Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr von 3,2 % auf 2,8 %. Ursächlich waren hier im Wesentlichen die geplanten Leerstände im Vorgriff auf große Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Quartier „An den Gärtnerhöfen“. Die weiteren Leerstände konzentrieren sich schwer-

punktmäßig 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 im Gesamtbestand von über 10 % (10,7 % gegenüber 10,3 % im Vorjahr).

## MITARBEITER

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 109 Mitarbeiter (Vorjahr: 112) beschäftigt. Damit sank die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr um drei Personen. In der Zählung sind die drei Vorstandsmitglieder nicht berücksichtigt. Der Frauenanteil in der Belegschaft lag im Jahr 2020 mit 65 % drei Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau. In der Altersstruktur gab es im Vergleich zum Vorjahr keine wesentliche Veränderung. Unter unseren Beschäftigungsverhältnissen sind nur wenige befristet. Zeitarbeitskräfte sind nicht im Unternehmen beschäftigt. Wie im Vorjahr befanden sich acht Personen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

### PERSONALÜBERSICHT (MITARBEITER ZUM 31.12.)

	2020	2019	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	109	112	-3
davon Männer in %	35	38	-3
davon Frauen in %	65	62	+3
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	96	99	-3
Fluktuationsquote in %	5,44	4,54	+0,90
Altersdurchschnitt in Jahren	41	41	±0

Die Gesamt-Fluktuationsquote betrug 5,44 %. Sie stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,90 Prozentpunkte. Die Quote schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein.



# Wirtschaftsbericht

## GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-Cov2) weltweit ausgebreitet. Die dadurch hervorgerufene Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Bereich geführt. Die Wohnungswirtschaft insgesamt hat sich in der Krise bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Das gilt auch für die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG. So konnte auch in diesem volatilen Umfeld für 2020 erneut eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung erreicht werden. Unser Unternehmen hat seine operativen und wirtschaftlichen Ziele für das Geschäftsjahr erreicht, zum Teil auch übertroffen.

Auf die Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie haben wir sehr kurzfristig mit Maßnahmen zum Gesundheitsschutz für die Kunden und Mitarbeiter reagiert. Hierzu gehörten die Schließung unserer Hauptverwaltung in Braunschweig und der Geschäftsstellen vor Ort für den unregelmäßigen Kundenverkehr sowie die Bildung von zwei Mitarbeiterteams im Wechselbetrieb. Um ein mobiles Arbeiten zu ermöglichen, wurden zusätzliche PCs und Laptops angeschafft. Damit konnten die ständige Erreichbarkeit und die Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit jederzeit gewährleistet werden.

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

### KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG\*

JEWEILS IN MIO. €	2019		2020	
	Ist	Plan	Ist	Abweichung
Sollmieten	41,7	42,5	42,5	0,0
Erlösschmälerungen	1,6	1,3	1,2	-0,1
Umsatzerlöse aus Mieten	40,2	41,2	41,3	0,1
Sonstige betriebliche Erträge	3,7	0,7	1,5	0,8
Instandhaltungsaufwand	14,2	13,7	13,8	0,1
Zinsaufwand	6,4	5,6	5,4	-0,2
Jahresergebnis	3,3	1,0	3,6	2,6

\* Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Sollmieten konnten wie geplant angemessen weiterentwickelt werden. Fast ebenso planmäßig entwickelten sich die Erlösschmälerungen und damit auch die Umsatzerlöse aus Mieten. Dieses wirkt mit € 0,1 Mio. positiv auf das Jahresergebnis.

Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm planmäßig ähnlich dem Niveau des Vorjahres umgesetzt werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus den höher als prognostiziert angefallenen aktivierten Eigenleistungen, der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, der Kosteneinsparung für den Abriss des Einkaufszentrums und der geringeren Zinsaufwendungen führten zu einem Jahresüberschuss von € 3,6 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 2,6 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 Jahr 2020 haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 24,60 (Vorjahr: € 25,42). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 30,98 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: € 32,71). Der Vorjahresvergleichswert für bundesweit 53 Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 25,58 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2020 wiederum € 6,4 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 20,2 Mio. (Vorjahr: € 20,6 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** und Grundstücksankauf Mittel in Höhe von € 1,3 Mio. (Vorjahr: € 9,3 Mio.) investiert.



## ERTRAGSLAGE

## ECKDATEN ERTRAGSLAGE

T€	2020	2019	Veränderungen
Umsatzerlöse	58.295,7	57.183,0	1.112,7
davon Miete	41.365,7	40.159,9	1.205,8
Bestandsveränderung	8,7	-331,7	340,4
Zinserträge	0,8	105,4	-104,6
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	3.009,1	4.922,7	-1.913,6
	<b>61.314,3</b>	<b>61.879,4</b>	<b>-565,1</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	30.277,5	30.746,0	-468,5
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	13.814,9	14.230,3	-415,4
davon Betriebskosten	15.019,1	15.003,9	15,2
Abschreibungen	8.600,3	8.140,1	460,2
davon außerplanmäßig	750,6	350,9	399,7
Personalaufwand	8.106,8	7.867,6	239,2
Zinsaufwand	5.435,3	6.373,1	-937,8
Sonstige Aufwendungen	3.381,0	3.478,9	-97,9
Steuern	1.898,2	2.005,6	-107,4
davon sonstige Steuern	1.898,2	1.928,8	-30,6
	<b>57.699,1</b>	<b>58.611,3</b>	<b>-912,2</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>3.615,2</b>	<b>3.268,1</b>	<b>347,1</b>
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	4.365,8	3.619,0	746,8

Die Mieterlöse konnten im Berichtszeitraum aufgrund der Erstvermietung von Neubauwohnungen und der moderaten Anhebung der Bestandsmieten planmäßig erhöht werden.

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Betriebskosten und ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2020 und 2019. Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, dem Zufluss von Versicherungsleistungen für Gebäudeschäden, der Aktivierungen von Eigenleistungen und Beteiligungserträgen. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten für Neubauten nochmals angestiegen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung bewegen sich mit T€ 13.814,9 auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr. Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Wertminderung in Höhe von T€ 750,6 aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen im Objekt Glanweg 6-10 und des erfolgten Leerzuges des Hauses An den Gärtnerhöfen 8.

Die Erhöhung des Personalaufwandes resultiert aus der tariflich bedingten Gehaltserhöhung des Jahres 2019 und einer Rückstellung im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes im Februar 2021. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen und niedrigeren Zinsen für Spareinlagen. Die sonstigen Aufwendungen schließen mit T€ 98,0 unter dem Niveau des Vorjahres ab.

#### FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG war auch im Berichtsjahr 2020 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war immer gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden, die sich im Wesentlichen aus Beleihungsreserven sowie vorhandenen, aber nicht in Anspruch genommenen Kontokorrent-Kreditlinien ergeben.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass 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 30 Jahren.

Es wurden im Berichtsjahr keine Forward-Darlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen abgeschlossen. Derzeit bestehen keine Forward-Vereinbarungen 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 bis 2046. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht vereinbart.

Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und des Abschlusses von Volltilger-Darlehen sind die Zinsänderungsrisiken gering. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.



Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr 2020 Restkapitalsalden von € 9,0 Mio. an, von denen € 0,3 Mio. prolongiert wurden. Die verbliebenen € 8,7 Mio. wurden zurückgeführt. Objektfinanzierungen über € 20,2 Mio. wurden bei Banken neu aufgenommen, davon wurden € 12,0 Mio. im Geschäftsjahr ausgezahlt. Im Jahr 2020 wurde kein Bausparvertrag abgeschlossen. Es bestehen Bauspardarlehensansprüche aus früheren Verträgen.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 43,0 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,2 Mio. erhöht.

Der gesamte Zinsaufwand, inklusive der um € 0,1 Mio. geringeren Aufzinsung für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen, ist mit € 5,4 Mio., im Vergleich zum Vorjahr, um € 0,9 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,5 Mio. (Vorjahr: € 7,7 Mio.). Unsere gute Liquiditätslage hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und ist stabil. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird gegenüber der Deutschen Bundesbank anhand monatlicher Meldungen der Liquiditätskennzahl, die das Verhältnis der verfügbaren Zahlungsmittel zu den fristenkongruenten Zahlungsverpflichtungen beschreibt, dargelegt. Die Liquiditätskennzahlen für den jeweiligen Folgemonat lagen zwischen 1,26 und 2,02 im Geschäftsjahr, d. h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

#### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

T€	2020	2019
Cashflow nach DVFA/SG	12.632,1	9.783,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.761,5	17.603,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.953,9	-14.905,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.589,1	-20.340,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.781,5	-17.642,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	6.773,5	24.416,1
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.</b>	<b>2.992,0</b>	<b>6.773,5</b>

Der Cashflow nach DVFA/SG ist durch gestiegene Mieterlöse, geringeren Zinsaufwendungen und Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um T€ 2.848,6 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde wesentlich beeinflusst von dem Rückgang von Verbindlichkeiten aus einem Grundstückskauf, der im Jahr 2020 bezahlt wurde, sowie dem Rückgang anderer Verbindlichkeiten. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Berichtsjahr mit T€ 12.761,5 planmäßig entwickelt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von T€ -6.953,9 ist wesentlich geprägt von den planmäßigen Auszahlungen für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen. Diese Zahlungen konnten zum einen aus liquiden Mitteln aus dem Verkauf von Wohnungsbeständen 2019 und zum anderen aus geplanten Darlehensvalutierungen für öffentlich geförderten Neubau geleistet werden.

Durch die im Vergleich zum Vorjahr hohe Valutierung von Neudarlehen schließt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr mit T€ -9.589,1 ab. Insgesamt konnte der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr planmäßig auf einen Wert von T€ 2.992,0 abgeschmolzen werden.

## VERMÖGENSLAGE

### ECKDATEN VERMÖGENSLAGE

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	341.670,0	94,5	342.549,9	93,6
Umlaufvermögen	19.806,5	5,5	23.422,9	6,4
Rechnungsabgrenzungsposten	84,3	0,0	71,6	0,0
Gesamtvermögen	361.560,8	100,0	366.044,4	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	314,7		320,2	
Fremdmittel	232.261,0		239.604,9	
Reinvermögen	128.985,1		126.119,3	
Reinvermögen Vorjahr	126.119,3		123.206,8	
<b>VERMÖGENSZUWACHS</b>	<b>2.865,8</b>	<b>2,3</b>	<b>2.912,5</b>	<b>2,4</b>

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 4.483,6 gesunken. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus dem planmäßigen Abschmelzen der liquiden Mittel. Diese Mittel konnten im Berichtsjahr für Darlehensrückzahlungen bei Zinsauslauf verwendet werden.

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



## KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	128.985,1	35,7	126.119,3	34,4
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	314,7	0,1	320,2	0,1
Rückstellungen	16.294,8	4,5	15.268,9	4,2
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanz.-Mitteln	150.145,0	41,5	154.441,2	42,2
Spareinlagen	42.984,5	11,9	42.789,8	11,7
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	22.836,7	6,3	27.104,5	7,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,5	0,0
<b>BILANZSUMME</b>	<b>361.560,8</b>	<b>100,0</b>	<b>366.044,4</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 2.865,8.

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

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln konnten planmäßig aus den liquiden Mitteln und dem Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit zurückgeführt werden. Die Spareinlagen konnten trotz des an die allgemeine Marktsituation angepassten Zinssatzes auf stabiler Basis gehalten 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

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der COVID-19-Pandemie bislang als widerstandsfähig erwiesen hat, macht es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer schwierig, Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemieten, der in der Genossenschaft nur eine untergeordnete Rolle spielt.

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 Wohnungsbestand. Insgesamt wird der Gesamtbestand durch ein hohes Investitionsvolumen 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 einzuschätzen. 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 in unserem zur Vermietung zur Verfügung stehenden Bestand positiv entwickelt werden konnte.

Im Berichtsjahr haben wir die Ergebnisse der Mieterbefragung 2019 genutzt, um Wohnungen und auch das Wohnumfeld gemäß den Mieterinteressen auf einen modernen Stand zu bringen bzw. zu halten. Gleichzeitig konnte die Befragung genutzt werden, Anregungen der Mieter zu generieren, die es uns ermöglichen, unser Angebot und unsere Leistungen im Berichtsjahr weiter bedarfsorientiert zu entwickeln.

Sofern im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements Wohnungsbestände identifiziert werden, aus deren Bewirtschaftung sich für die Genossenschaft Ertragseinbußen ergeben bzw. ergeben könnten, werden zeitnah Strategien entwickelt, hier entgegenzusteuern. Bei allen Portfoliomaßnahmen orientieren wir uns an der gegenüber der Vertreterversammlung kommunizierten und einvernehmlich verabschiedeten Portfoliostrategie.

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

durch die hohen Ausgaben je Projekt wurde ein wesentliches Schadenpotenzial festgestellt, das trotz umfangreicher Vorbereitung und strukturierter Prozessen mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt wird. Mit sechs Punkten wurden die Risikokategorien Marktpreisrisiken in der Hausbewirtschaftung, Datenschutz und Informationssicherheit und operationelle Risiken bewertet. Mit fünf Punkten wurde das Liquiditätsrisiko bewertet, während alle anderen nicht erwähnten Risikobereiche im grünen Bereich liegen.

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. Aufgrund der ab 2021 geltenden CO<sub>2</sub>-Abgabe werden in den kommenden Jahren die Heizkosten zusätzlich ansteigen. Im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit werden energieeffiziente und umweltschonende Maßnahmen zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen berücksichtigt.

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 Bankrating.

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

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie die 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 ver-



schiedene 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 Cyberschutzversicherung 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.

## Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der COVID-19-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig volatilen wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit entsprechender Unsicherheit verbunden. Für 2021 gehen wir, schon wegen der beginnenden Impfungen, von einer Besserung der Lage spätestens zum Jahresende aus. Es ist damit zu rechnen, dass uns das Thema Corona mittelfristig noch weiter beschäftigen wird. Wir passen unsere Maßnahmen unter Berücksichtigung und Abwägung der Chancen und Risiken und dem bestehenden laufenden Monitoring der wichtigsten Kennzahlen an die jeweiligen Gegebenheiten an.

### PLANUNG

IN € MIO.	2021	2022
Mieterlöse (Netto)	41,6	43,0
Investitionen (i.W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	25,3	25,0
Instandhaltungsaufwand	13,9	14,1
Zinsaufwand	5,3	5,0
Jahresüberschuss	1,4	2,7
Jahresüberschuss ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH	0,2	0,3

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 2021 und 2022 liegen bei € 13,9 Mio. bzw. € 14,1 Mio.

Als Jahresüberschuss werden wir voraussichtlich im Jahr 2021 aufgrund der regen Bautätigkeit nur einen Betrag von € 1,4 Mio. bzw. von € 2,7 Mio. im Jahr 2022 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 stabil 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 2020 ebenfalls einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf gehen wir für 2021 und 2022 von einer positiven Ergebnisentwicklung aus.

Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Gewinn aus. Ab 2021 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.

Braunschweig, den 2. März 2021

Der Vorstand



Böttcher



Westphal



# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz

ZUM 31.12.2020

### AKTIVA

IN €

2020

2019

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen

108.743,34

135.156,54

##### Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

326.273.559,00

328.103.992,13

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

7.607.196,50

7.885.699,58

3. Grundstücke ohne Bauten

4.510.725,68

4.504.913,43

4. Bauten auf fremden Grundstücken

0,51

0,51

5. Technische Anlagen

111.944,00

138.752,00

6. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattungen

449.968,44

414.235,86

7. Anlagen im Bau

1.535.916,18

0,00

8. Bauvorbereitungskosten

528.883,50

818.766,39

9. Geleistete Anzahlungen

21.813,16

32.118,16

##### Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

515.507,95

515.507,95

2. Andere Finanzanlagen

5.700,00

700,00

Anlagevermögen insgesamt

341.669.958,26

342.549.842,55

#### UMLAUFVERMÖGEN

##### Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

15.996.553,13

15.987.850,66

2. Andere Vorräte

2.057,79

17.570,72

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

203.784,40

232.256,09

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

156.202,93

136.979,02

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

68.936,21

15.119,72

davon aus Lieferungen und Leistungen

(68.936,21)

(15.119,72)

4. Sonstige Vermögensgegenstände

386.932,52

259.634,11

##### Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

2.992.035,62

6.773.512,46

##### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

84.303,74

71.618,34

#### BILANZSUMME

361.560.764,60

366.044.383,67



## PASSIVA

IN €

2020

2019

**EIGENKAPITAL****Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	754.367,70	1.014.388,72
2. der verbleibenden Mitglieder	14.035.454,37	13.960.758,04
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.990,00	22.664,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(88.788,44)	(63.587,67)

**Ergebnisrücklagen**

1. Gesetzliche Rücklage	14.678.932,25	14.313.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(365.000,00)	(330.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	77.729.450,37	75.529.450,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(0,00)	(406.727,87)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.200.000,00)	(0,00)

**Bilanzgewinn**

1. Gewinnvortrag	2.380.654,96	0,00
2. Jahresüberschuss	3.615.203,82	3.268.090,67
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.565.000,00	330.000,00
Eigenkapital insgesamt	128.985.093,25	126.119.324,33

**SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN  
ZUM ANLAGEVERMÖGEN**

314.720,47

320.179,40

**RÜCKSTELLUNGEN**

1. Rückstellungen für Pensionen	9.218.548,00	8.703.088,00
2. Steuerrückstellungen	107.009,00	285.009,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.969.246,37	6.280.814,12

**VERBINDLICHKEITEN**

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	129.836.410,37	133.068.607,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.308.632,30	21.372.585,56
3. Spareinlagen	42.984.519,57	42.789.780,95
4. Erhaltene Anzahlungen	19.269.899,09	19.425.314,70
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.121.437,20	1.390.721,09
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.225,66	55.567,33
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.968.964,15	5.480.816,49
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.752,76	34.953,20
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(57.752,76)	(34.953,20)
9. Sonstige Verbindlichkeiten	362.306,41	717.101,68
davon aus Steuern	51.601,53	(71.757,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(3.118,40)	(3.000,00)

**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

0,00

520,00

**BILANZSUMME****361.560.764,60****366.044.383,67**

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

IN €	2020	2019
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.679.136,87	56.609.700,08
b) aus Betreuungstätigkeit	19.006,12	4.416,24
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	597.568,59	568.916,62
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.702,47	-331.703,44
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.156.977,96	855.060,98
Sonstige betriebliche Erträge	1.502.053,62	3.717.608,72
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.246.689,91	30.712.955,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30.816,52	33.136,46
<b>Rohergebnis</b>	<b>30.685.939,20</b>	<b>30.677.907,16</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.394.918,52	6.255.900,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.711.852,53	1.611.685,53
davon für Altersversorgung	(548.625,88)	(491.337,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.600.287,74	8.140.067,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.381.006,98	3.478.975,36
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	795,07	105.445,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.435.262,38	6.373.085,33
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(696.757,00)	(784.372,00)
davon verbundene Unternehmen	(0,00)	(0,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6,33	76.757,88
Ergebnis nach Steuern	5.513.423,79	5.196.904,76
Sonstige Steuern	1.898.219,97	1.928.814,09
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.615.203,82</b>	<b>3.268.090,67</b>
Gewinnvortrag	2.380.654,96	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	2.565.000,00	330.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>3.430.858,78</b>	<b>2.938.090,67</b>

# Anhang

## A. 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 31.12.2020 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.

## B. 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 31.12.2020 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 Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. nicht angesetzt.

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

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

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

### BEWERTUNGSMETHODEN

#### a) Immaterielle Vermögensgegenstände

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



**b) Sachanlagevermögen**

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen zusammen. Ein Investitionszuschuss in Höhe von € 78.720,00 wurde von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Im Einzelnen wurde wie folgt abgeschrieben:

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

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von über € 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 zwei Wohngebäude in Höhe von € 715.373,85 sowie Planungskosten in Höhe von € 29.294,71 und Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 5.923,87.

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 mitberücksichtigt.

**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 € 73.000,00 (Vorjahr: € 81.000,00) 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 Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung von 2 % und eine Rentensteigerung von 1,5 - 2,0 % angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 % zum 31.12.2020.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 924,9. Dieser unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden nach der Teilwertmethode berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 1,60 % p.a. zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2020) abgezinst.

#### f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### g) Bewertungseinheiten

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



# Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## BILANZ

### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

IN €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>653.054,22</b>	<b>44.815,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	539.471.236,21	6.404.863,68	2.450.423,39	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.401.187,49	0,00	642.807,08	0,00
Grundstücke ohne Bauten	4.504.913,43	9.702,50	3.890,25	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.920.298,10	157.620,40	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	1.535.916,18
Bauvorbereitungskosten	818.766,39	1.251.957,16	5.923,87	-1.535.916,18
Geleistete Anzahlungen	32.118,16	0,00	10.305,00	0,00
	<b>564.734.105,29</b>	<b>7.824.143,74</b>	<b>3.113.349,59</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	700,00	5.000,00	0,00	0,00
	516.207,95	5.000,00	0,00	0,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>565.903.367,46</b>	<b>7.873.958,94</b>	<b>3.113.349,59</b>	<b>0,00</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Ab- schreibungen gesamt 01.01.2020	Ab- schreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Ab- gängen	Abschrei- bungen gesamt 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
<b>697.869,42</b>	<b>517.897,68</b>	<b>71.228,40</b>	<b>0,00</b>	<b>589.126,08</b>	<b>108.743,34</b>	<b>135.156,54</b>
543.425.676,50	211.367.244,08	8.095.936,57	2.311.063,15	217.152.117,50	326.273.559,00	328.103.992,13
16.758.380,41	9.515.487,91	278.503,08	642.807,08	9.151.183,91	7.607.196,50	7.885.699,58
4.510.725,68	0,00	0,00	0,00	0,00	4.510.725,68	4.504.913,43
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
585.585,00	446.833,00	26.808,00	0,00	473.641,00	111.944,00	138.752,00
2.077.918,50	1.506.062,24	121.887,82	0,00	1.627.950,06	449.968,44	414.235,86
1.535.916,18	0,00	0,00	0,00	0,00	1.535.916,18	0,00
528.883,50	0,00	5.923,87	5.923,87	0,00	528.883,50	818.766,39
21.813,16	0,00	0,00	0,00	0,00	21.813,16	32.118,16
<b>569.444.899,44</b>	<b>222.835.627,23</b>	<b>8.529.059,34</b>	<b>2.959.794,10</b>	<b>228.404.892,47</b>	<b>341.040.006,97</b>	<b>341.898.478,06</b>
515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
5.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.700,00	700,00
521.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	521.207,95	516.207,95
<b>570.663.976,81</b>	<b>223.353.524,91</b>	<b>8.600.287,74</b>	<b>2.959.794,10</b>	<b>228.994.018,55</b>	<b>341.669.958,26</b>	<b>342.549.842,55</b>



2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 15.996.553,13 (Vorjahr: € 15.987.850,66) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

**FORDERUNGEN**

IN T€	<b>Geschäftsjahr</b>	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	78.720,00	0,51
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>78.720,00</b>	<b>0,51</b>

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen wurde im Jahr 2020 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

IN T€	<b>2020</b>
1. Erbrachte Instandhaltung	1.611.427,01
2. Unterlassene Instandhaltung	1.975.412,32
3. Erbrachte Bauleistungen	1.322.458,12
4. Entstandene Betriebskosten	406.300,00
5. Verwaltungskosten	742.100,22
6. Jubiläumsaufwendungen	262.266,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	636.375,30
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	12.907,40
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>6.969.246,37</b>

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

IN €	insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung <sup>2)</sup>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	129.836.410,37 (133.068.607,82) <sup>3)</sup>	8.279.604,00 (10.080.716,42)	26.798.476,22 (26.462.085,16)	94.758.330,15 (96.525.806,24)	129.836.410,37 (133.068.607,82)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.308.632,30 (21.372.585,56)	2.384.686,62 (1.216.368,51)	4.318.882,18 (4.484.314,11)	13.605.063,50 (15.671.902,94)	20.308.632,30 (21.372.585,56)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.269.899,09 (19.425.314,70)	19.269.899,09 (19.425.314,70)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.121.437,20 (1.390.721,09)	1.121.437,20 (1.390.721,09)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.225,66 (55.567,33)	56.225,66 (55.567,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.968.964,15 (5.480.816,49)	1.513.121,85 (4.903.204,8)	455.842,30 (577.611,69)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.752,76 (34.953,20)	57.752,76 (34.953,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten	362.306,41 (717.101,68)	247.482,32 (593.897,85)	114.824,09 (123.203,83)			
<b>Zwischensumme</b>	<b>172.981.627,94</b> (181.545.667,87)	<b>32.930.209,50</b> (37.700.743,90)	<b>31.688.024,79</b> (31.647.214,79)	<b>108.363.393,65</b> (112.197.709,18)	<b>150.145.042,67</b> (154.441.193,38)	<b>GPR</b> GPR
Spareinlagen <sup>1)</sup>	42.984.519,57 (42.789.780,95)					
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>215.966.147,5</b> (224.335.448,82)					

<sup>1)</sup> Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 42.975.712,16

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.807,41

<sup>2)</sup> GPR = Grundpfandrecht

<sup>3)</sup> 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 € 76.321,76, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 36.535,80, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 551.872,33 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 11.923,19 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 212.470,23 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 € 121.114,33, Abrisskosten in Höhe von € 270.028,90 und zukünftige Aufwendungen für ausgeschiedene Mitarbeiter in Höhe von € 248.386,00. In den Abschreibungen des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf zwei Wohngebäude in Höhe von € 715.373,85, Planungskosten in Höhe von € 29.294,71 sowie Bauvorbereitungskosten von € 5.923,87 enthalten.

Der Zinseffekt aus der Rechnungsziinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 481.228,00 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

## Sonstige Angaben

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

- a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) in Höhe von € 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 1/3 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2020 mit T€ 638,2 (Vorjahr: T€ 694,9) valutiert.
- d) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von € 238.360,69 (Vorjahr: € 238.360,69).

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. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 33.988 (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€ -14.316. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.



### 3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

IN T€		davon Art des Geschäfts						
Art der Beziehung	insgesamt	Anlagenkäufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungsüberlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	4.282,5	0	260,2	3.841,4	180,9	0	0	0
assoziierte Unternehmen	652,9	0	14,7	0	0	0	638,2	0
nahestehende Personen	62,5	0	0	62,5	0	0	0	0
<b>SUMME</b>	<b>4.997,9</b>	<b>0</b>	<b>274,9</b>	<b>3.903,9</b>	<b>180,9</b>	<b>0</b>	<b>638,2</b>	<b>0</b>

#### 4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem im Jahr 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 343,5, aus Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 656,1 sowie aus 14 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen 2 und 48 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 40,1.

Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnungsmodernisierungen in Höhe von € 260.000.

**5. Die Genossenschaft** hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Gühlenstraße 25. Am 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.644.127,76; der Jahresüberschuss € 169.296,99.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	60	20
Technische Mitarbeiter	18	0
	<b>78</b>	<b>20</b>

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich acht Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

#### 7. Mitgliederbewegung:

Anfang	2020	17.722
Zugang	2020	980
Abgang	2020	1.033
Ende	2020	17.669

Zum 31.12.2020 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus-  
 geschiedenen Mitglieder € 754.367,70 (Vorjahr: € 1.014.388,72), der verbleibenden Mitglieder  
 € 14.035.454,37 (Vorjahr: € 13.960.758,04), und aus gekündigten Geschäftsanteilen € 15.990,00  
 (Vorjahr: € 22.664,50).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 74.696,33  
 erhöht.

#### 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** (bis 28.02.2021)  
 Dipl.-Ing. (FH) **Torsten Böttcher**  
**Heinz-Joachim Westphal**

#### 10. Mitglieder des Aufsichtsrats:

**Christoph Schmitz**, persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig - Vorsitzender  
**Holger Bauer**, Rechtsanwalt, Hannover  
**Anke Kaphammel**, Galeristin, Braunschweig  
**Stephan Körber**, Geschäftsführer, Braunschweig  
**Werner Schilli**, Vorstand, Wolfenbüttel  
**Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen**, Geschäftsführer, Braunschweig  
**Dietmar Weitzel**, Rechtsanwalt, Salzgitter  
**Jens Wolfgram**, 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, aus dem Jahresüberschuss 2020, nach Verwendung des  
 Jahresüberschusses gem. § 39 Abs. 4 der Satzung durch Einstellung in die anderen Ergebnis-  
 rücklagen in Höhe von € 1.625.101,91, € 574.898,09 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustel-  
 len. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.915.458,04 soll eine Dividende von  
 4 %, mithin € 556.618,30, gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 2.874.240,48 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Braunschweig, den 2. März 2021

Der Vorstand



Böttcher



Westphal



# INFORMATIONEN

## Bestätigungsvermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers<sup>1</sup>

### AN DIE BAUGENOSSENSCHAFT ›WIEDERAUFBAU‹ EG, BRAUNSCHWEIG

#### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 05.03.2021

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

gez. Viemann,  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner,  
Wirtschaftsprüfer

<sup>1</sup> Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.





# Unser Bestand auf einen Blick

	STÄDTE	WOHNUNGEN
BA	<b>BAD HARZBURG</b>	388
	davon 1. Bad Harzburg Stadt	267
	2. Harlingerode	121
BL BR	<b>BLANKENBURG</b>	36
	<b>BRAUNSCHWEIG</b>	4.945
	davon 1. Weststadt	2.478
	2. Westliches Ringgebiet	353
	3. Nördliches Ringgebiet	126
	4. Stöckheim	16
	5. Broitzem	423
	6. Heidberg	32
	7. Innenstadt	112
	8. Kralenriede	92
	9. Lamme	9
	10. Lehndorf	97
	11. Querum	685
	12. Rautheim	234
	13. Rühme	201
14. Volkmarode	87	
CA CR GI GO HA IS QU SA	<b>CALBE</b>	98
	<b>CREMLINGEN</b>	75
	<b>GIFHORN</b>	87
	<b>GOSLAR</b>	718
	<b>HALBERSTADT</b>	227
	<b>ISENBÜTTEL</b>	54
	<b>QUEDLINBURG</b>	151
	<b>SALZGITTER</b>	789
	davon 1. Salzgitter-Bad	177
	2. Salzgitter-Lebenstedt	558
3. Salzgitter-Thiede	54	
SC SE SI VE WE WO	<b>SCHÖPPENSTEDT</b>	36
	<b>SEESSEN</b>	555
	<b>SICKTE</b>	65
	<b>VECHELDE</b>	184
	<b>WENDEBURG</b>	33
	<b>WOLFENBÜTTEL</b>	689
	<b>SUMME</b>	9.130

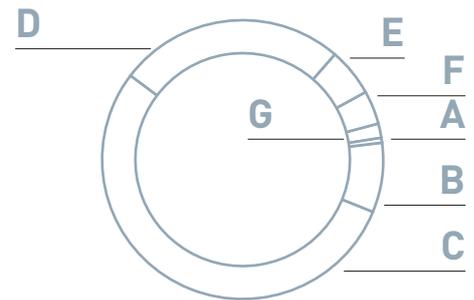
9.130

### BESTANDSENTWICKLUNG

	Mitglieder	Anteile
<b>Bestand 31.12. VJ</b>	<b>17.722</b>	<b>93.501</b>
Zugänge:	980	6.181
Abgänge:		
durch Kündigung	693	3.616
durch Todesfall	196	1.323
durch Ausschluss	63	144
durch Korrektur früherer Jahre	18	83
durch Übertragung	63	302
durch Teilkündigungen		
Nettoabgang/-zugang	1.033	107
	-53	606
<b>Bestand 31.12. GJ</b>	<b>17.669</b>	<b>94.107</b>

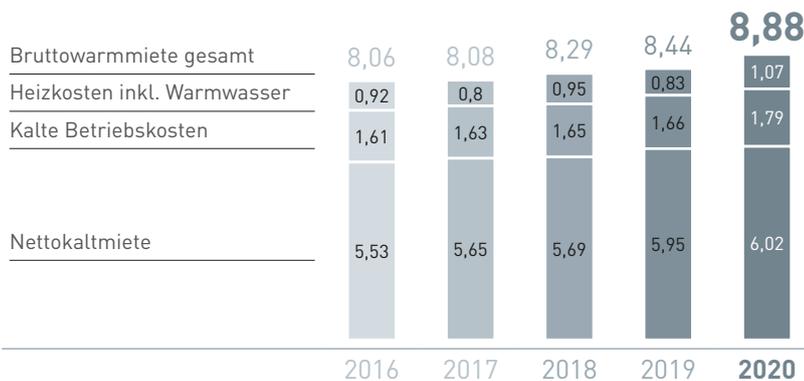
### MIETEN NACH PREISKLASSEN

IN %



<b>A</b> bis 4,00 €	0,6
<b>B</b> 4,01 – 5,00 €	8,1
<b>C</b> 5,01 – 6,00 €	54,3
<b>D</b> 6,01 – 7,00 €	26,1
<b>E</b> 7,01 – 8,00 €	5,5
<b>F</b> 8,01 – 10,00 €	4,1
<b>G</b> über 10,00 €	1,4

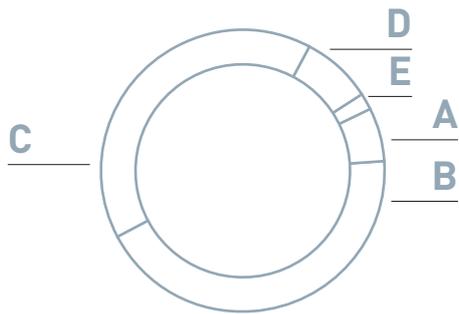
### MIETE PRO M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



Quelle: ›Wiederaufbau‹ 2020

WOHNUNGEN NACH GRÖSSE

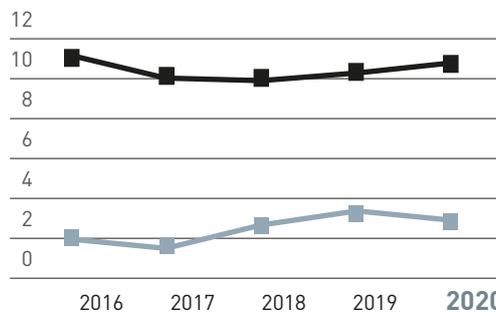
IN %



<b>A</b> bis 40 m <sup>2</sup>	6,3
<b>B</b> 40 - 60 m <sup>2</sup>	43,3
<b>C</b> 60 - 80 m <sup>2</sup>	40,4
<b>D</b> 80 - 100 m <sup>2</sup>	8,2
<b>E</b> ab 100 m <sup>2</sup>	1,8



FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG



	2016	2017	2018	2019	<b>2020</b>
<b>Fluktuationsquote</b>	11,0 %	10,1 %	10,0 %	10,3 %	10,7 %
<b>jahresdurchschnittliche Leerstandsquote</b>	2,0 %	1,6 %	2,6 %	3,2 %	2,8 %

# 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](mailto:info@wiederaufbau.de)

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

## REDAKTION

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG,

Vicky Köhler, Pressesprecherin

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## KONZEPT UND GESTALTUNG

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## FOTOS

Kommunikationsagentur Push it! (Titel, S. 2-9, S. 37)

Sascha Gramann (S. 10-15, S. 38, S. 40, S. 44)

Solarimo GmbH (S. 20)

BS|Energy (S. 35)

Unsplash (S. 16-17, S. 24, S. 25, S. 29, S. 31)

›Wiederaufbau‹ Alle weiteren Bilder

## DRUCK

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig



WIR BERICHTEN ANHAND DER  
20 KRITERIEN DES DEUTSCHEN  
NACHHALTIGKEITSKODEX ZU  
UNSEREN NACHHALTIGKEITS-  
LEISTUNGEN



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2019



Unsere Erklärung zum Berichtsjahr 2019 finden Sie hier:  
[www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)



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

