



IMMER
WIEDER



INHALT

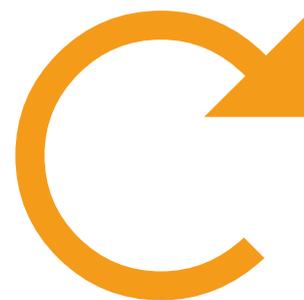
IMMER WIEDER

Wir versprechen unseren Mitgliedern sicheres Wohnen - ein Leben lang. Das bedeutet auch: Wir sind niemals fertig. Niemals fertig, für Zufriedenheit der Menschen in unseren über 9.100 Wohnungen zu sorgen. Niemals fertig, die Lebensqualität in unserer Region zu verbessern, im Großen wie im Kleinen.

Sobald unsere Mieterinnen und Mieter uns brauchen, sind wir zur Stelle. Zum Beispiel, wenn mitten in der Nacht die Heizung ausfällt, oder wenn es einmal darum geht, finanzielle Fragen zu lösen. Zuhören, mitdenken, anpacken: Das können wir gar nicht genug tun. Gerade auch in diesen Zeiten.

Bekannte und neue Aufgaben zu lösen, ist das, was uns antreibt. Immer wieder.

- 02 *Bedürfnisse verstehen*
- 04 *An morgen denken*
- 06 *Vertrauen stärken*
- 08 *Neue Aufgaben lösen*
- 10 *Im Interview mit dem Vorstand*



18 VERANTWORTUNG

18	LEITBILD UND STRATEGIE
22	STAKEHOLDERKOMMUNIKATION UND WESENTLICHKEIT
24	FÜR UNSERE KUNDEN
28	FÜR UNSERE QUARTIERE
32	FÜR UNSERE MITARBEITENDEN
36	FÜR UNSERE UMWELT

40 FINANZBERICHT 2021

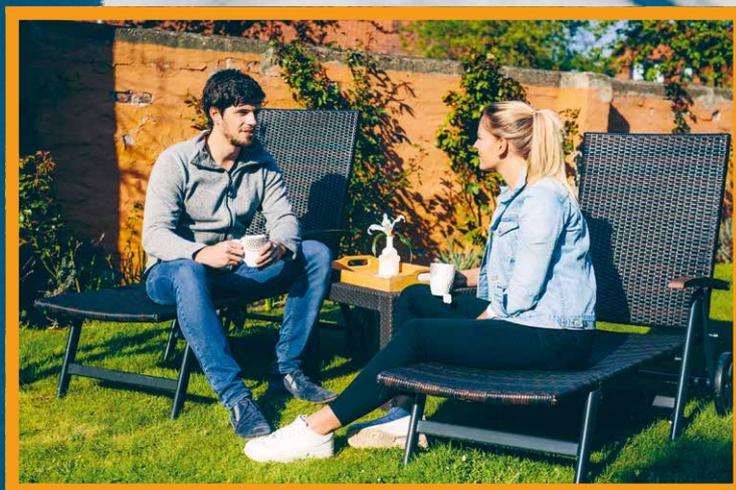
40	KURZ UND BÜNDIG
43	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
46	ORGANE UND VERTRETER
48	LAGEBERICHT
48	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
53	WIRTSCHAFTSBERICHT
60	CHANCEN UND RISIKEN
65	PROGNOSEBERICHT
68	JAHRESABSCHLUSS
68	BILANZ
70	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
71	ANHANG
83	INFORMATIONEN
83	BESTÄTIGUNGSVERMERK
84	UNSER BESTAND
85	DIE ›WIEDERAUFBAU‹ IN ZAHLEN
87	KONTAKT UND IMPRESSUM

IMMER WIEDER

Bedürfnisse verstehen

OB JUNGE FAMILIEN
ODER SENIOREN,

wir haben für alle Mieterinnen und Mieter jederzeit ein offenes Ohr.





EIN SCHÖNER MOMENT:

Die neuen Mieterinnen und Mieter sind in ihre Wohnung eingezogen, alles ist angeschlossen, alles eingerichtet und die Nachbarn verstehen sich blendend. Ist unsere Arbeit nun getan? Es gibt einen Grund, warum ›wieder‹ in unserem Namen steckt.

NÄHE BEGINNT JEDEN TAG AUF S NEUE

Die Mieterinnen und Mieter stehen im Mittelpunkt der ›Wiederaufbau‹. Damit sie sich zu Hause wohlfühlen, gerade in so schwierigen Zeiten mit COVID-19, sind wir ganz besonders für sie da. Wir suchen den regelmäßigen Austausch, beraten persönlich, haben für Probleme stets ein offenes Ohr und bieten Lösungen. Zu unserem Service gehören Reparaturen, Notdienste, Mietschuldnerberatung und Energie- und Sicherheitstipps. Zudem liefern wir transparente und hilfreiche Informationen, die nun auch rund um die Uhr online zugänglich sind. Denn unsere Mitgliederzeitschrift gibt es seit Anfang 2021 auch digital. Dass wir mit unserem Engagement erfolgreich sind, zeigen auch die aktuellen Erhebungen: Gerade in den letzten beiden Corona-Jahren ist die Anzahl der monatlichen Beschwerdeingänge deutlich zurückgegangen. Weiter so!

Bis zu

15 Anrufe
mitten in
der Nacht

Die Firma Electro Grell aus Salzgitter ist außerhalb der Geschäftszeiten zur Stelle, wenn bei den insgesamt über 17.000 Mieterinnen und Mietern die Heizung ausfällt, ein Wasserrohrbruch für nasse Füße sorgt oder der Lift streikt. Im Winter bekommt sie bis zu 100 Anrufe pro Tag. Aber Melanie Hendrych und ihre Kollegen **sind immer wieder gern eine echte Hilfe.**



IMMER WIEDER
an morgen
denken



→
MEHR GRÜN IM QUARTIER, dafür nehmen unsere Bewohnerinnen und Bewohner die Bepflanzung der Hochbeete selbst in die Hand.





UMWELTBEWUSSTSEIN IST LÄNGST IN DEN HAUSHALTEN DEUTSCHLANDS ANGEKOMMEN. Viele sind aktiv dabei, wenn es darum geht, den Müll zu trennen oder sparsamer zu heizen. Die Voraussetzungen für energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen zu schaffen, liegt dabei in unseren Händen.

CO-WORKING FÜR EINE KLIMAFREUNDLICHE ZUKUNFT

Die ›Wiederaufbau‹ entwickelt und realisiert als wichtiger Akteur der regionalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft laufend Konzepte

für nachhaltiges Bauen und Sanieren. Und dies auch gemeinsam mit der ganzen Stadt. Um den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben, haben wir zum Beispiel gemeinsam mit der Stadt Braunschweig, BSI Energy und weiteren Beteiligten eine Genossenschaft gegründet. So können perspektivisch noch mehr Dächer mit Photovoltaik ausgestattet werden und für sauberen Strom in den Quartieren sorgen. Aber auch beim Thema Recycling oder der Begrünung unserer Stadt ziehen wir an einem Strang. Unser Tipp: Das Braunschweiger Ringgleis ist eine tolle Gelegenheit, mehr Natur in direkter Nähe zu erleben.

Alle
500

Meter ein neuer Bienenlandeplatz

Braunschweig will die bienenfreundlichste Stadt Deutschlands werden und ein starkes Signal für mehr Biodiversität im urbanen Umfeld senden. Wir unterstützen sie dabei nach Kräften und haben rund 1.400 Quadratmeter zusätzliche Blühstreifen vor ›Wiederaufbau‹-Gebäuden in Querum, der Weststadt und Rautheim angelegt. Natürlich **entstehen immer wieder neue, solange die Not der Wildbienen groß ist.**



A young man and woman are standing in front of a modern apartment building. The man is on the left, wearing a grey turtleneck sweater, and the woman is on the right, wearing a blue denim jacket over a white top. They are both looking towards the right, towards the building. The building has a white facade with blue accents and a balcony with a white railing. The sky is blue.

IMMER WIEDER Vertrauen stärken

← **WIR SIND EIN VER-
LÄSSLICHER PARTNER**
in allen Lagen – wenn unsere
Mieterinnen und Mieter
wollen, ein Leben lang.



9 Jahren die Interessen der Mieterinnen und Mieter vertreten

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN IST EINE TOLLE BASIS, um die Zukunft zu planen. Mit lebenslangem Wohnrecht im Rücken und dem Wissen, dass die Miete dauerhaft bezahlbar bleibt, kann man Veränderungen gelassen entgegensehen. Und wenn die Haushaltsgröße einmal wächst, bieten wir unter anderem durch den Bau neuen Wohnraums rosige Perspektiven.

VERANTWORTUNGSVOLL IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN

Unsere Kunden können sich darauf verlassen, dass wir als Genossenschaft nicht auf Profit ausgerichtet sind, sondern darauf, optimale Wohnbedingungen zu schaffen. Unsere Erlöse investieren wir stets sinnvoll im Interesse der Mitglieder - und natürlich im Einklang mit unseren Werten. So verfolgen auch unsere

Birgit Lehmann aus Goslar-Jürgenohl übt mit Leib und Seele das Vertreteramt aus. Gemeinsam mit 70 weiteren Mitgliedern bestimmt sie ehrenamtlich die Wege der Genossenschaft mit – als Bindeglied zwischen Mietern und Vorstand. Sie sieht

es als „einmalige Chance, aktiv an der Verbesserung und Weiterentwicklung von Wohnqualität mitzuarbeiten, in einem sehr offenen und vertrauensvollen Miteinander.“ **Ihre Nachbarn danken es ihr immer wieder.**



Investitionen im Rheinviertel in der Braunschweiger Weststadt das Ziel, attraktive Räume für soziales Zusammenleben zu schaffen. Mit einem neuen, qualitätsvollen Gewerbeprojekt wie einem Ärztehaus wird deutlich, was wir den Menschen der Region bieten können: städtisches Wohnen in ruhigen, grünen Nachbarschaften, Erholung gleich vor der Tür, mit bester Nahversorgung. Auch die Wohnhäuser „An den Gärtnerhöfen“ sind ganz auf Zukunft ausgerichtet. Sie punkten nach Fertigstellung durch 40 helle und moderne Wohnungen zu einem fairen Mietpreis - alle öffentlich gefördert.

IMMER WIEDER
neue Aufgaben
lösen

FACHMÄNNISCH

kümmern sich unsere
Handwerkspartner um
Sanierungen oder Repara-
turen.

DIE WOHNQUALITÄT BESTIMMT GANZ ENTSCHIEDEND DIE LEBENSQUALITÄT.

Was braucht es im Detail, damit wir uns immer wieder freuen, nach Hause zu kommen? Neben den eigenen Räumen, die auf dem neuesten Stand sein sollten, geht's auch um das Drumherum: ein gepflegter Garten, saubere Fassaden, gute Beleuchtung oder Fußwege, die selbst dann nutzbar sind, wenn man nicht gut zu Fuß ist.

ZUHAUSEFÜHLEN MITGESTALTEN

Wir bauen für unsere Mieterinnen und Mieter Wohnungen, in denen sie sich in allen Lebenssituationen wohlfühlen können - ob jung oder alt, alleinstehend oder im Familienverbund. Das bedeutet auch, dass wir immer wieder vor neuen Herausforderungen und Aufgaben stehen. 2021 haben wir rund 20,5 Millionen Euro in die Sanierung unserer Bestände investiert, davon 6,1 Millionen Euro in nachhaltige Modernisierung und 14,4 Millionen Euro in die Instandhaltung. Unter anderem wurden Heizungsanlagen, Balkone, Fenster oder Türen erneuert oder Fassaden und Bäder saniert. Bemerkenswert: Die Umsetzungen liefen wie geplant, jederzeit bereit, pandemiebedingt Prozesse zu verändern oder anzupassen. Dass dies alles so funktioniert hat, ist nicht nur der ›Wiederaufbau‹-Mannschaft zu verdanken, sondern auch den betroffenen Mieterinnen und Mietern sowie den zuverlässigen Handwerksbetrieben vor Ort.



Jeden Sommer

605 Tsd.

m² neue Arbeit

Wenn das Grün sprießt, geht auch die Gartenarbeit in den Quartieren los. Neben dem regelmäßigen Rasenmähen stehen auch die Beetpflege und die Rückschnitte der Hecken an. Eine echte Mammutaufgabe, für die unsere Enkeltochter, die ›Niedersächsische‹ Immobilienservice GmbH, zuständig ist. Sechs Pflgetrupps à drei bis vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind auf der großen Gesamtpflegefläche unterwegs und **achten immer wieder auf alles – auch auf den Artenschutz.**





Der Anruf des Kunden muss der erste Schritt zur Lösung sein



HEINZ-JOACHIM WESTPHAL



TORSTEN BÖTTCHER

Ein weiteres Jahr unter Corona-Bedingungen ist geschafft. Wie haben Sie das Jahr erlebt?

Hans-Joachim Westphal Wir haben aus dem ersten Jahr viele Erfahrungen mitgenommen und können sagen: Es war ein eingespieltes Jahr, sodass wir den Alltag im Jahr 2021 mehr als gut bestreiten konnten. Im Verlauf des Jahres wurde das Teammodell abgelöst und alle hatten wieder die Möglichkeit, ins Büro zu kommen. Der überwiegende Teil der Mitarbeitenden hat davon Gebrauch gemacht. Maske und Abstand waren bei persönlichen Begegnungen natürlich Standard.

Torsten Böttcher Mittlerweile ist Corona irgendwie ja auch zur Normalität geworden. Dadurch, dass genug Impfstoff zur Verfügung steht, können wir uns alle gut schützen. Im Alltag fanden Besprechungen online statt, oft auch im selben Gebäude. Ich selbst habe sehr geschätzt, wieder in Präsenz sprechen zu können. Gute Zusammenarbeit lebt einfach davon, dass man sich gegenseitig ansehen kann.

Wie klappte die Mieterbegleitung im zweiten Pandemiejahr?

H.-J. W. Sehr gut! Auch die Mieterinnen und Mieter haben sich auf die Situation eingestellt. Die Zahl der Mietkontrakte ist vergleichbar mit der Zeit vor Corona. Dabei haben wir gesehen, dass die neuen digitalen Kanäle Kundenportal und App deutlich mehr genutzt wurden als vor Corona. Wir hatten 2021 etwa 140.000 Kundenkontakte. Davon liefen 15 % über die neuen Kanäle. Vor Corona waren es 3 bis 4 %. Die persönlichen Kontakte sind weiterhin da, auch wenn sie – dies gehört wohl zu dieser Zeit – bedauerlicherweise in der Tendenz abnehmen.

Wie haben Sie 2021 sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter gut begleitet wurden?

H.-J. W. Ganz einfach: Wir haben Tag für Tag proaktiv geschaut, wo uns der Kunde braucht und waren für ihn da. Zur Stärkung des Proaktiven haben wir 2021 ein Innovationsteam gebildet, das Ideen entwickelt, mit denen wir unsere Kunden noch besser begleiten



➤ Wir haben Tag für Tag proaktiv geschaut, wo uns der Kunde braucht und waren für ihn da.

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

➤ *Mittlerweile ist Corona irgendwie ja auch zur Normalität geworden.*

TORSTEN BÖTTCHER



können. Eine Lösung, die es in den Alltag geschafft hat, ist der digitale Interessentenbogen. Ein Indikator für die Zufriedenheit ist vielleicht die Zahl der Kundenbeschwerden: In den vergangenen zehn Jahren lag sie jährlich etwa zwischen 600 und 650. Im letzten Jahr waren es knapp 400. Wenn man diesen Wert als Messlatte nimmt, hat sich die Zufriedenheit nicht verschlechtert. Zwei Drittel aller Beschwerden haben im Übrigen etwas mit Unstimmigkeiten zwischen den Mieterinnen und Mietern zu tun – meistens wegen

Lärm. Dass sich diese Zahl angesichts der erweiterten Zeit, die die Mieter in ihren Wohnungen verbringen, nicht gestiegen ist, hatten wir so nicht erwartet.

Wie kam die ›Wiederaufbau‹ mit den laufenden Projekten voran? Wo lagen die größten Herausforderungen?

T. B. In Summe Gott sei Dank gut! Die **Elbestraße** besteht ja aus zwei Teilen, dem Einkaufszentrum und dem Ärztehaus. Hier kamen wir mithilfe eines Generalunternehmers sowohl zeitlich als auch wirtschaftlich gemäß den Planungen voran. Nach den Abnahmen in diesem Frühjahr können die Einheiten an die Ärzte bzw. an EDEKA übergeben werden.

Der Umbau in den **Gärtnerhöfen** war von Verzögerungen geprägt. Im Trockenbau mussten wir uns sogar – und das passiert bei uns selten – von dem beauftragten Partner trennen. Bei den Neubauten laufen die Planungen gut. Zusammen mit der Stadt Braunschweig konnten wir einen guten städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten, in den alle unsere Vorstellungen eingeflossen sind. Wir werden das Projekt in der zweiten Jahreshälfte ausschreiben und setzen darauf, dass wir gute Angebote erhalten werden.



Wieso „darauf setzen“?

T. B. Die allgemeinen Lieferkettenprobleme und der zunehmende Fachkräftemangel sind auch an der Baubranche nicht vorbeigegangen. Wir hatten 2021 Preissteigerungen von 10 % im Quartal. Das hat insbesondere im Projekt Caspari/2. Bauabschnitt zu zusätzlichen Kosten von 6 Millionen Euro geführt. Hinzu kam hier der völlig unerwartete Ausfall der KfW-Fördermittel, mit dem sich ein geplanter Finanzbetrag von 1,8 Millionen Euro verband. Für das Gesamtbild: Ursprünglich hatten wir das Projekt mit 22 Millionen Euro geplant. Nach weiteren Preissteigerungen lag das freigegebene Volumen bei 28 Millionen Euro.

Nun versuchen wir alles, um den Rahmen nicht weiter zu sprengen. Denn beim Bau hat für uns Wirtschaftlichkeit höchste Priorität: Wenn wir zu teuer bauen, ist das nicht im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter. Die Inflation treibt die Lebenshaltungskosten. Das ganze Leben wird teuer. Da können wir nicht auch noch die Mieten hochziehen. Deshalb schauen wir genau darauf, was geht und was nicht mehr.



➤ ***Für uns ist Nachhaltigkeit ja kein neues Thema. Wir entwickeln das Feld bei uns kontinuierlich weiter.***

TORSTEN BÖTTCHER



Sie sprachen gerade den Fachkräftemangel an ...

T. B. Ja, den spüren wir an allen Enden. Wir sind mit unseren Firmen partnerschaftlich unterwegs. Wir setzen uns mit ihnen einmal im Jahr zusammen und besprechen die gemeinsamen Erfahrungen. Aber auch wir merken, dass es gerade enger wird. Deshalb haben wir in unserer Tochtergesellschaft, der >Niedersächsischen<, einen technischen Service aus Klempnern, Malern und Tischlern aufgebaut, der direkt Aufgaben lösen kann.

H.-J. W. Im Moment zahlt es sich für uns aus, dass wir traditionell einen persönlichen Kontakt zu den kleineren und mittleren Handwerksbetrieben pflegen, uns treffen oder telefonieren, das Gefühl vermitteln: Ihr seid wertvoll für uns. Die Handwerksbetriebe sind vielfach nicht gewohnt, dass die

Hauptauftragsgeber sich für sie interessieren. Wir versuchen jederzeit, auf Augenhöhe mit unseren Partnern zu sprechen.

Jetzt haben wir ein Bauministerium. An welchen Stellen sollte es die Rahmenbedingungen verbessern?

T. B. Der plötzliche Förderstopp Anfang des Jahres ist ein No-Go. Der Aufschrei in der Branche war zu Recht riesig. Die Rücknahme für die bereits eingegangenen Anträge und die Förderaufnahme für den KfW 40-Standard war eine wichtige Korrektur. Wir brauchen zwingend berechenbare Rahmenbedingungen, erst recht, wenn wir uns als Branche an der Klimawende beteiligen und dabei noch jährlich 400.000 neue bezahlbare Wohnungen bauen sollen. Auch die Bauvorschriften sind noch immer viel zu komplex. Wenn sie einfacher werden, können wir schneller und günstiger bauen.

Nachhaltigkeit gewinnt weiter an Bedeutung. Haben Sie hier im vergangenen Jahr Neues auf den Weg gebracht?

T. B. Für uns ist Nachhaltigkeit ja kein neues Thema. Wir entwickeln das Feld bei uns kontinuierlich weiter. Im vergangenen Jahr sind wir Mitglied in der „Initiative Wohnen.2050“ geworden, einem Zusammenschluss von Wohnungsunternehmen für eine klimaneutrale Zukunft. Nach innen haben wir unser Konzept für die technische Gebäudeausrichtung auf den Weg gebracht, über das wir insbesondere im Bereich Heizen an der CO₂-Neutralität arbeiten wollen. Alternativtechnologien wie H₂-Ready, bessere Fernwärmeübergabestationen, effektivere Heizkörper – die Bausteine, über die wir uns bis 2045 an den Klimazielen beteiligen, sind sehr vielfältig.



Wie hält die ›Wiederaufbau‹ ihre Mitarbeitenden in diesen besonderen Zeiten auf Kurs?

H.-J. W. Mit einer sinnvollen Aufgabe. Mit Freiraum. Und mit Vertrauen. Mein Eindruck ist: Die Stimmungslage im Unternehmen ist sehr gut. Unsere Kunden brauchen uns ja weiter jeden Tag. Das Gros der Mitarbeitenden sieht, dass wir proaktiv mit der Corona-Situation umgehen. Ihr Freiheitsgrad sowie

die Eigenverantwortung haben sich erhöht, und wir sehen: Es hat sich im täglichen Tun gar nicht viel verändert. Beispiel mobiles Arbeiten: Der überwiegende Teil möchte einen geregelten Arbeitstag im Büro. Aber auch der berühmte Handwerkertermin geht jetzt völlig problemlos.

Eine für die Verbindung zu den Kunden wichtige Gruppe sind die Mietervertreter und -vertreter ...

H.-J. W. Nicht wichtig, sondern sehr wichtig. Wir sind sehr froh, dass wir unsere letztjährige Vertreterversammlung im November immerhin physisch durchführen konnten. Wir alle haben die direkten Begegnungen genossen. Ich hoffe und gehe davon aus, dass in diesem Jahr wieder unsere jährliche Vertreterfahrt stattfinden kann. Die Vertreterversammlung soll am 11. Juni stattfinden. Vorher haben wir Vertreterwahlen. Ich freue mich sehr über die ausgesprochen hohe Bereitschaft in diesem Jahr, sich als neue Kandidatin bzw. Kandidat aufstellen zu lassen. Da viele erfahrene Vertreterinnen und Vertreter ausscheiden, wird sich die Vertreterversammlung deutlich verjüngen.



➤ ***Wir arbeiten daran,
in unseren Teilmärkten
besser zu sein als der
Markt.***

TORSTEN BÖTTCHER

➤ *Wie in jedem Jahr werden wir weiter an unserer Kundenorientierung arbeiten.*

HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

Noch ein kurzer Blick auf das laufende Jahr. Was haben Sie sich vorgenommen?

H.-J. W. Wie in jedem Jahr werden wir weiter an unserer Kundenorientierung arbeiten. Dazu wollen wir noch schneller herausfinden, wo der Schuh drückt, um proaktiv Themen auf den Weg zu bringen. Solche wie den technischen Service der >Niedersächsischen<. Mit ihm erreichen wir eine Reaktionsfähigkeit, die auf der Kundenseite zu extrem positiven Rückmeldungen geführt hat. Bei dem Finden von Ansatzpunkten wird uns auch die Kundenzufriedenheitsbefragung helfen, die wir wegen der Pandemie auf dieses Jahr verschoben haben.

T. B. Und auch im Bestandsgeschäft folgen wir weiter unserer Strategie: Wir setzen die Modernisierungen fort und arbeiten daran, in unseren Teilmärkten besser zu sein als der Markt. Aber die Aufgaben sind groß, weil die Rahmenbedingungen uns ein wirtschaftliches Bauen gerade sehr erschweren. Insbesondere die Weiterentwicklung unseres Nordstadtprojekts wird uns sehr beschäftigen. Hier müssen wir auf Sicht fahren. An oberster Stelle steht die Sanierung der laufenden Projekte. Gleichzeitig schauen wir aber auch, welche Projekte wir möglicherweise später umsetzen können.



LEITBILD UND STRATEGIE

Nachhaltigkeit ist in den vergangenen Jahren verstärkt ins öffentliche Bewusstsein gelangt – und das ist auch gut so. Dazu beigetragen haben gesellschaftliche Bewegungen wie „Fridays for Future“ und ein erhöhtes Bewusstsein der Verbraucher. Sie und weitere Stakeholder fordern von Unternehmen Transparenz und über verschiedenste Kanäle zugängliche Informationen.

Diese Tendenzen machen sich auch in der Wohnungswirtschaft bemerkbar: Hier sind die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu wichtigen Treibern geworden. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist ein wachstumsgeprägter Markt und unterliegt seit jeher großen Veränderungen. Dieses Marktumfeld prägt die Chancen und Herausforderungen für die Geschäftstätigkeit der ›Wiederaufbau‹ eG. Aktuell stehen die demografische Entwicklung der Bevölkerung, das Wachstum der Städte bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum, die Risiken des Klimawandels sowie klima- und gesellschaftspolitischen Entwicklungen und Gesetzgebungen im Vordergrund.

Durch die demografische Entwicklung und die veränderte Lage auf den Wohnungsmärkten braucht es neue Konzepte. Wesentliche Themen, gerade für uns als Genossenschaft, sind das Angebot von barrierefreien und -armen Wohnungen sowie die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für Senioren, Familien und Alleinstehende. Darüber hinaus steht die energetische Optimierung des Bestands unter Beachtung der ökonomischen und sozialen Vertretbarkeit in unserem Fokus. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Dabei sind der Energieverbrauch und die Energieeffizienz von Gebäuden und Neubauten besonders relevant.

Als größtes genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen Niedersachsens sind wir ein fester Teil des wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Lebens in unserer Region und agieren im Auftrag und Interesse unserer Mitglieder. Unsere Aufgabe ist die umweltverträgliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum in allen Lebenssituationen.

Wir haben dazu ein umfassendes Leitbild definiert, das vier zentrale Handlungsfelder im Bereich Nachhaltigkeit umfasst: Gemeinwesen, Ökologie, Arbeitsplatz und Markt. Zu jedem Handlungsfeld wurden Nachhaltigkeitsleitlinien definiert, die beschreiben und zeigen, welche Aspekte uns in dem jeweiligen Bereich wichtig sind.

Darüber hinaus verfolgen wir eine vorausschauende Planung, in die wir gesellschaftliche, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte einbeziehen. Der Horizont unseres Geschäfts ist ein langfristiger, denn unsere Immobilien werden über viele Jahrzehnte und oft noch länger bewohnt. Die gemeinsam mit den Mitarbeitenden entwickelte Vision „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ leitet unser tägliches Handeln.

Handlungsfelder und Ziele

Wir haben uns das strategische Ziel gesetzt, ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Mit unserem Kerngeschäft - dem Bereitstellen von Wohnraum - tragen wir zur Verminderung von Wohnraumknappheit und der Sicherung von bezahlbarem Wohnraum bei. Unser Ziel ist zudem, die lange Lebensdauer unserer bestehenden Objekte durch Instandhaltung unter der Berücksichtigung von energetischen Optimierungspotenzialen zu gewährleisten. Wo neuer Wohnraum entsteht, achten wir auf Energieeffizienz, die Ansprüche der zukünftigen Mieterinnen und Mieter und die attraktive Gestaltung und ganzheitliche Entwicklung der Quartiere. Außerdem übernehmen wir Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter, sehen uns als verlässlichen Arbeitgeber und fördern individuelle Stärken.

Unsere Nachhaltigkeitsleitlinien definieren unsere Bestrebungen in den einzelnen wesentlichen Handlungsfeldern.

Die Aktualität der Nachhaltigkeitsleitlinien sowie der Fortschritt unserer gesetzten Ziele und Maßnahmen werden in regelmäßigem Abstand bewertet und besprochen. Zudem führen wir Mieterbefragungen durch, um die Relevanz und die Sichtbarkeit einzelner, auch nachhaltiger Projekte abzufragen. Die Ergebnisse daraus werden bei zukünftigen Entscheidungen und Projekten berücksichtigt.

FÜR UNSERE QUARTIERE

HANDLUNGSFELD GEMEINWESEN

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

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

FÜR UNSERE UMWELT

HANDLUNGSFELD ÖKOLOGIE

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.

IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG

FÜR UNSERE MITARBEITENDEN HANDLUNGSFELD ARBEITSPLATZ

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 und stellen so 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 und eine konstante Weiterentwicklung gewährleisten.

NACHHALTIGKEITSLITLINIEN

- 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.

FÜR UNSERE KUNDEN HANDLUNGSFELD MARKT

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 wohnungsnahe 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.



Nachhaltigkeitsmanagement

Die ›Wiederaufbau‹ eG beschäftigt sich schon lange mit dem Thema Nachhaltigkeit. Im Jahr 2016 erschien unsere erste Nachhaltigkeitsbroschüre. Im Jahr 2014 wurden wir als ÖKOPROFIT-Betrieb ausgezeichnet, Mitglied im ÖKO-PROFIT-Klub sind wir seit 2015. Mit unserer ersten DNK-Erklärung für das Jahr 2019 sind wir hier noch einen Schritt weiter gegangen.

Um den wachsenden Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit zu begegnen und die strategische Weiterentwicklung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen noch besser zu koordinieren, wurde im Jahr 2020 die Arbeitsgruppe Nachhaltigkeitsmanagement gegründet. Die Arbeitsgruppe berichtet monatlich direkt an den Vorstand. Durch diese Zuordnung wird die strategische Bedeutung des Themas deutlich unterstrichen. Im Fokus der Arbeitsgruppe stehen die klimarelevanten Emissionen als größter Einflussbereich der ›Wiederaufbau‹ als Wohnungsunternehmen. Vor allem die Themen CO₂-Bilanzierung des Bestands, die bis Ende 2022 erfolgen soll, sowie die energetische Sanierung sind wesentliche Themen. Denn für die Wohnungswirtschaft ist der Klimaschutz eines der dringlichsten Themen - alle müssen einen kontinuierlichen Beitrag leisten, damit das politische Ziel, ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045, realisiert wird.

Da sich gemeinschaftlich mehr erreichen lässt, haben wir uns der „Initiative Wohnen.2050“ angeschlossen. Die IW.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, in dem sich Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft fachlich austauschen und strategisch kooperieren. Sie setzt auf den Open-Source-Ansatz, um gemeinsam Lösungen und Tools für den Weg in die Klimaneutralität zu erarbeiten.



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

**WEITERGEHENDE INFORMATIONEN ZU UNSEREM
NACHHALTIGKEITSENGAGEMENT FINDEN SIE IN
UNSERER DNK-ERKLÄRUNG:**



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG

STAKEHOLDER-KOMMUNIKATION UND WESENTLICHKEIT

Als Genossenschaft ist die ›Wiederaufbau‹ eG Teil des wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Lebens in der Region Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Damit wir weiterhin nachhaltig wirtschaftlich erfolgreich sind, berücksichtigen wir die unterschiedlichen Ansprüche und Interessen unserer relevanten Anspruchsgruppen.

Mit einem offenen Austausch wollen wir Anforderungen, Bedürfnisse und Sichtweisen der Stakeholder in Bezug auf die wesentlichen Themengebiete identifizieren, sie verstehen und in unsere Entscheidungen einbeziehen. Wir wollen unsere Genossenschaft im Sinne aller Interessengruppen weiterentwickeln. Dabei nutzen wir unterschiedliche Formen, um mit unseren Stakeholdern in den Dialog zu treten.

Zur Identifikation unserer relevanten Stakeholderguppen wurde zunächst herausgearbeitet, welche Anspruchsgruppen von der Geschäftstätigkeit der ›Wiederaufbau‹ betroffen sind oder welche Gruppen einen Einfluss auf die ›Wiederaufbau‹ ausüben können. Im nächsten Schritt wurde festgelegt, welche Stakeholder in das Nachhaltigkeitsengagement einbezogen werden sollen. Mit ihnen tauschen wir uns eng zu den identifizierten Handlungsfeldern und weiteren Themen aus.



›Wiederaufbau‹
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.

GESELLSCHAFT/ VEREINE

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

MITARBEITENDE

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

DIENTSLEISTER/ PARTNER

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

BANKEN/ VERSICHERUNGEN

- Gespräche zu Baufinanzierungen oder Versicherungsleistungen

MITGLIEDER / MIETERINNEN UND MIETER

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

WETTBEWERBER

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

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

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

IMMER **WIEDER**



VERANTWORTUNG

FÜR UNSERE KUNDEN

Gemeinsam Wohnraum mit Zukunft gestalten: Der genossenschaftliche Grundgedanke leitet die »Wiederaufbau« bei all ihren Entscheidungen. Die langfristige Zufriedenheit und das Vertrauen unserer Kunden und Mitglieder zu stärken, ist unser oberstes Ziel, das wir bei allen Investitionen im Blick haben. So schaffen und erhalten wir attraktive, bezahlbare Wohnungen und verbessern unsere wohnungsnahen Dienstleistungen jeden Tag.

AUFWERTUNG DES RHEINVIERTELS IN BRAUNSCHWEIGS WESTSTADT

MODERNES STÄDTISCHES WOHNEN MIT NAHVERSORGUNG

Unser größtes Aufwertungsprojekt im Rheinviertel ist fast geschafft. Hier bauen wir schon seit Frühjahr 2020 einen neuen Lebensmittelmarkt sowie ein neues Ärztehaus. Gleichzeitig sanieren wir unsere Bestandsgebäude im Rheinring und Glanweg. 24 Millionen Euro fließen in diese umfassenden Baumaßnahmen. Im Sommer 2022 setzen wir zum Schlusssprint an. Dann werden auch diese beiden Teilprojekte für die Rheinviertel-Aufwertung finalisiert.

Ein neuer Mittelpunkt fürs Quartier: Der neue Lebensmittelmarkt und das Ärztehaus komplettieren auf über 8.500 Quadratmetern das kleine Zentrum des Viertels, in dem schon ein Friseur, eine Apotheke, die Schülerhilfe und eine Versicherung ansässig sind. Bald können frische Lebensmittel oder Brötchen fürs Wochenende beim Bäcker besorgt werden. Zwei neue Praxen auf etwa 525 Quadratmetern Mietfläche, plus behindertengerechtem Zugang, Fahrstuhl und ausreichend Parkgelegenheiten, verbessern die Nahversorgung.

Parallel wird auch das städtische Wohnen im Rheinviertel noch schöner. Dafür renovieren wir unsere Bestandswohnungen im Rheinring und Glanweg. Hier wird einiges geleistet, denn wir erneuern sowohl Fassaden als auch Fenster und Dächer und sanieren unter anderem Stränge und Balkone.

In Zusammenarbeit mit unseren Kunden steigern wir mit beiden Projekten die Attraktivität des Braunschweiger Rheinviertels nachhaltig - für modernes städtisches Wohnen mit grünen Treffpunkten und nahen Versorgungszentren.



1,5

Fußballfelder misst
die Großbaustelle



GOSLARER AUSSENSTELLE WIEDERERÖFFNET

NAH PERSÖNLICH ERREICHBAR

Wir haben unsere Außenstelle in Goslar renoviert, neu gestaltet - und seit Mitte Oktober 2021 wieder geöffnet. Interessierte konnten die neuen Räume schon am 4. November 2021 zum „Tag des offenen Büros“ erkunden und die Wiedereröffnung mit uns feiern. Unser Anlaufpunkt für Angelegenheiten rund um eine ›Wiederaufbau-Wohnung oder -Mitgliedschaft in Goslar war coronabedingt für einige Monate

geschlossen. Sämtliche Angelegenheiten wurden so lange von der Braunschweiger Hauptgeschäftsstelle aus geregelt. Diese Zeit nutzten wir für eine Erneuerung. Anschließend haben wir unsere Sprechzeiten ausgeweitet und stehen unseren Mieterinnen, Mietern und Mitgliedern auch an diesem Kernstandort weiterhin verlässlich und professionell, persönlich und nah zur Verfügung.



1073
i

Personen folgen uns
auf Instagram

WIR MOTIVIEREN ZU MEHR NACHHALTIGKEIT IM ALLTAG

AUF ALLEN KANÄLEN

Das Thema Nachhaltigkeit ist uns in jedem Bereich wichtig und wir informieren dazu auf all unseren Plattformen. Über unseren **Instagram-Kanal** teilen wir News aus unserer Gemeinschaft und zu Bau- und Wohnthemen. Gleichzeitig motivieren wir uns und unsere Follower zu mehr Nachhaltigkeit im Alltag. Es gibt zum Beispiel Tipps zum Heizkostensparen und für eine nachhaltige Küchenausstattung.



HIER GEHT ES ZU UNSEREM
INSTAGRAM-KANAL
@BAUGENOSSENSCHAFT_WIEDERAUFBAU

IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG



ONLINE-MITGLIEDERZEITSCHRIFT

JETZT DIGITAL UND RESSOURCENSCHONEND

Schon lange war klar: Unsere Mitgliederzeitschrift soll als **>willkommen.digital<** online verfügbar werden - für bessere Sichtbarkeit, einen leichteren Zugriff und mehr Ressourcenschonung. Ende Juni 2021 war es soweit. Nach viel Konzeptarbeit, etlichen Entwürfen, detaillierten technischen Abstimmungen und der Erarbeitung sauber ineinandergreifender Funktionen und Inhalte veröffentlichten wir die erste Online-Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift. Sie informiert in drei Ausgaben pro Jahr über Themen rund ums Wohnen in unseren Quartieren sowie über aktuelle Projekte. Digital stellen wir laufend zusätzliche Inhalte, Fotos und Videos bereit und aktualisieren unsere Artikel bei neu verfügbaren Informationen - optimiert für alle mobilen Endgeräte.

Wer die ›Willkommen‹-Ausgaben auch oder ausschließlich digital lesen möchte, schaut einfach unter **willkommen.wiederaufbau.de** rein. Wenn gewünscht, kann hier mit wenigen Klicks die Print-Ausgabe abbestellt werden. Wer sich mit einer E-Mail-Adresse registriert, wird zukünftig per E-Mail über jede neue Ausgabe und Updates einzelner Artikel der ›Willkommen‹ informiert und gelangt mit einem Klick zur neuen **>willkommen.digital<**.

Übrigens: Wir achten nicht nur bei unserer Mitgliederzeitschrift auf eine sparsame Nutzung von Papier. Unsere Druckerzeugnisse sind mit dem Blauen Engel zertifiziert. Wo möglich, verzichten wir ganz aufs Drucken oder verwenden Recyclingpapier.



EINFACH EIN-
SCANNEN UND DIE
>WILLKOMMEN.DIGITAL<
ENTDECKEN!

1. Ressourcenschonend
2. Jederzeit und überall verfügbar
3. Für mobile Endgeräte angepasst

UMFANGREICHE SANIERUNG „AN DEN GÄRTNERHÖFEN“ IN BRAUNSCHWEIG

WIR SCHAFFEN MEHR

Im Braunschweiger Donauviertel sanieren wir „An den Gärtnerhöfen“ gleich 20 Mehrfamilienhäuser. Das MEHR können wir großschreiben, denn hier entstehen mit mehr Modernität mehr Wohnungen mit mehr Zimmern auf mehr Platz - für Alleinlebende, kleinere und größere Familien. Das Projekt ist das aufwendigste in der bisherigen ›Wiederaufbau‹-Geschichte. Bis zum Jahr 2024 werden über 30 Millionen Euro in die Aufwertung des gesamten Quartiers investiert. Schon seit 2020 springen wir dafür von Meilenstein zu Meilenstein. Es wird entkernt, zusammengelegt, rück- und neugebaut. Auch durch den Ausbau von Dachgeschossen und den Anbau von Dachgauben werden Wohnflächen geschickt erweitert und aufgewertet. Nach Abschluss des Gesamtprojektes sind 188 Wohnungen saniert, 32 neu entstanden und mehr als 5.000 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche gewonnen.

Die gesamte Modernisierung erfolgt dabei sozialverträglich. Das Projekt ist Teil des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“. Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert, damit die Mieten auch mit mehr Modernität und Platz möglichst gering bleiben können. Mieterinnen und Mieter, die durch die Baumaßnahmen umziehen müssen, werden von uns als sozial agierendes Wohnungsunternehmen unterstützt. Neben der Suche nach einer neuen Wohnung innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes helfen wir auch bei der Umzugs- und Verwaltungsorganisation und stehen unseren Mieterinnen und Mietern bei jedem Schritt zur Seite.



0
5
1
3
1

m² Sanierungs-
maßnahmen

IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG

FÜR UNSERE QUARTIERE

Nachbarschaftliches Zusammenleben bedeutet mehr, als sich auf der Straße zu grüßen. Man hilft einander, gibt acht, teilt seine Sorgen – und auch schönen Momente – miteinander. Wir möchten, dass unsere Quartiere lebenswerte und lebendige Orte sind. Zusammen mit Mietern, lokalen Vereinen, Institutionen und Behörden engagieren wir uns daher aktiv an Projekten zur Quartiersentwicklung, die das tägliche Leben Tür an Tür bunter, sozialer und interaktiver machen.



„WOHNEN MIT ZUKUNFT“

WIR ERMÖGLICHEN SELBSTSTÄNDIGES WOHNEN BIS INS HOHE ALTER

Auch und vor allem im Alter gewinnt das richtige Wohnumfeld an Bedeutung. Unsere Mieterinnen und Mieter sollen dabei nicht auf Unabhängigkeit verzichten, sich aber auch sicher und in wertvollen Nachbarschaftsgemeinden eingebunden fühlen – mit gemeinschaftlichen Aktivitäten, Unterstützung, wo sie gebraucht wird, und Pflege im Bedarfsfall. Deshalb haben wir vor über 20 Jahren unser Wohnkonzept „Wohnen mit Zukunft“ ins Leben gerufen.

Nach dem Konzept „Betreutes Wohnen“ finden in unseren speziell dafür geschaffenen Anlagen Senioren ein Zuhause, das auf ihre Bedürfnisse im Alter abgestimmt ist. Wir haben schon beim Bau alles eingeplant: Die Wohnungen sind barrierearm, verfügen über seniorengerechte Bäder, breite Türen ohne Schwellen, Rampen für Rollatoren und Rollstühle sowie Aufzüge. Im Notfall kann über integrierte Hausnotrufsysteme Hilfe gerufen werden. Mieterinnen und Mieter mit besonderem Unterstützungsbedarf oder Bewegungseinschränkungen bieten wir über Kooperationspartner weitere Service- und Pflegeleistungen an.

Wir wissen, dass es fürs Wohlfühl mehr braucht als ausgefeilte Raumkonzepte und Pflege. Gemeinschaftlicher Zusammenhalt wird in all unseren Quartieren mitgedacht und gefördert. Wir stellen für Jung und Alt Veranstaltungen auf die Beine, schaffen Treffpunkte und bringen unsere Mieterinnen und Mieter bei Freizeitangeboten zusammen. Auch „Wohnen mit Zukunft“ ist bei uns Wohnen mit Nähe.

Vor über **20**

Jahren haben wir „Wohnen mit Zukunft“ ins Leben gerufen

NACHBARSCHAFTSGÄRTEN SÜDHOF

FREUNDSCHAFTEN SÄEN

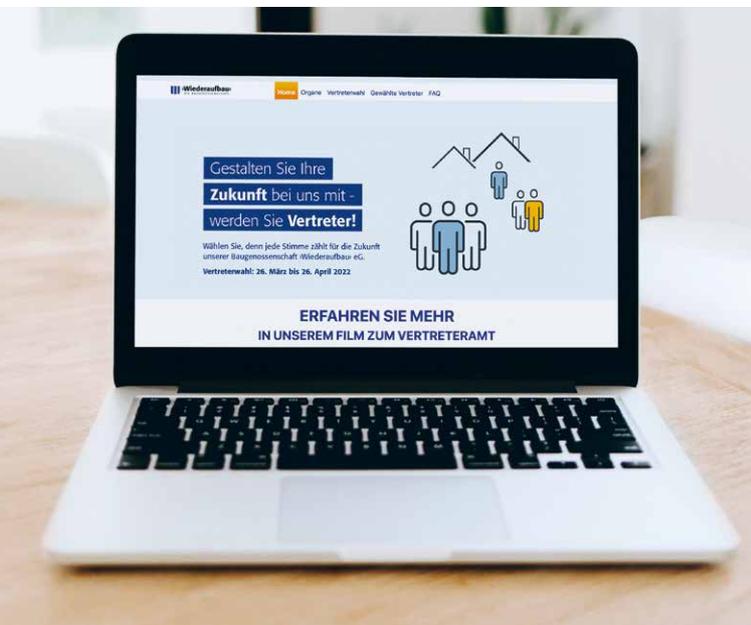
Gärtnern mitten in der Stadt - das geht im „Nachbarschaftsgarten Südhof“ im Ilmweg in Braunschweig. Hier nutzen wir freie Flächen zwischen unseren Wohnanlagen für Beete, damit Begegnungen gefördert und das Bewusstsein für eine gesunde Ernährung und Umweltschutz gestärkt werden. Wohnen hört nicht vor der Haustür auf. Entstanden ist das grüne Projekt durch den Dialog im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ und den Wunsch nach Hochbeeten im Quartier. Es schweißt zusammen, gemeinsam etwas wachsen zu sehen. Geerntet werden nicht nur Obst und Gemüse, sondern auch gemeinsames Lachen, Ratschläge, Quatsch und Austausch.



IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG



IM DIALOG FÜR DIE VERTRETERWAHL 2022

TREFFPUNKT QUARTIER

Unsere ›Wiederaufbau‹-Mitglieder wählen alle fünf Jahre eine Vertreterin oder einen Vertreter aus ihrem Wahlbezirk. Auch durch diese Wahl wird deutlich, dass Wohnen bei einer Genossenschaft etwas Besonderes ist. Denn unser oberstes Prinzip ist kein wirtschaftliches, sondern die Zufriedenheit unserer Mitglieder, an der wir gemeinschaftlich mitwirken. Damit sich die Kandidatinnen und Kandidaten für unsere Vertreterwahl 2022 persönlich vorstellen können, haben wir eine interaktive Landingpage vorbereitet. In kurzen Videos erzählen alle Vertreterinnen und Vertreter, was Genossenschaft für sie bedeutet, beschreiben ihre Quartiere, die Aufgaben im Vertreteramt und warum es sich lohnt zu kandidieren. Auf unserer Wahlbezirke-Landkarte finden sich Steckbriefe, die mit wenigen Klicks übersichtliche Informationen zu allen Kandidaturen bereitstellen. Unser **Info-Film** zum Vertreteramt fasst alles Wichtige zusammen. Jede Stimme zählt - für die Zukunft unserer Baugenossenschaft, den Zusammenhalt und Dialog in all unseren Quartieren.





BÜRGERAUSSTELLUNG IM BRAUNSCHWEIGER EMSVIERTEL

EIN QUARTIER ZEIGT GESICHTER

Gleich 50 Bewohnerinnen und Bewohner des Emsviertels in Braunschweig haben sich getraut. Sie zeigten ihr Gesicht in der Bürgerausstellung „Gesichter des Emsviertels“ ganz nah und machten mit so viel Selbstbewusstsein klar, wie stark die Nachbarschaft im Quartier ist. Die Freilichtausstellung mit Fest fand als Abschluss des Projekts „Gesichter des Emsviertels - Vielfalt ist unsere Chance“ statt, das vom Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. umgesetzt wurde. Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers machten auf kreative und künstlerische Weise nicht nur ihre Gesichter, sondern auch ihre Wahrnehmung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens im Viertel sichtbar. Durch Umfragen und Workshops entstanden für die Ausstellung Porträts, Interview-Filme und eindrucksvolle Fotocollagen. Zum Abschluss kam das ganze Quartier neugierig auf dem Platz vor dem Kiosk Warnowstraße zusammen, um gemeinsam die Ergebnisse zu sehen. Bestaunt wurden junge und alte Gesichter, stille Helden des Viertels, Szenen zu Empfindungen beim Ankommen und Leben im Quartier. Die Fotos wurden unter professioneller Begleitung von Jugendlichen aus dem Emsviertel aufgenommen. Die Collagen stammen vom Grafiker Maic Ullmann, der auch im Emsviertel lebt. Sie hängen nun in den Unterführungen, die zu Amir's Kiosk führen.

50 Bewohnerinnen und
Bewohner sind die
„Gesichter des Ems-
viertels“



DIE SOMMERKUNSTZEIT LEBT WIEDER AUF

KUNST UND KULTUR IN DER BRAUNSCHWEIGER INNENSTADT

Endlich wieder Sommerkunstzeit mit der ›Wiederaufbau‹. Vier schöne Tage lang füllten die Braunschweiger Innenstadt vom 28. Juli bis 1. August 2021 viele Kunst- und Kreativschaffende mit Galerien, Ateliers und Bühnen. Auch wir eröffneten unser Atelier und waren auf dem gesamten Kohlmarkt mit eigener ›Wiederaufbau‹-Bühne mittendrin. Auf unseren Liegestühlen und Palettenmöbeln unter

Sonnenschirmen konnte Gemeinschaft gelebt und genossen werden - jeden Tag mit neuem Musikprogramm von verschiedenen regionalen DJs. Wir waren schon zum dritten Mal und wieder als Titelsponsor dabei - und freuen uns schon auf die nächste Sommerkunstzeit in unserem schönen Braunschweig.

BALKONWETTBEWERBE

WO BLÜHT ES AM SCHÖNSTEN?

Ein gepflegter Balkon ist immer ein Lieblingsplatz. Hier machen wir es uns gemütlich, tanken Sonne, Energie und Ruhe. In Pandemiezeiten ist er aber besonders wichtig und bietet im Quarantänefall manchmal die einzige Möglichkeit zum Luftschnappen. Unsere Balkonwettbewerbe ermöglichen neugierige Blicke auf die liebevoll gestalteten Heimoasen unserer Mieterinnen und Mieter. Auch im letzten Sommer haben wir in Goslar, Gifhorn und anderen Städten zum Mitmachen aufgerufen. Die zahlreichen Einsendungen von schönen Bepflanzungen, Deko-Ideen und Sitzecken spornen dazu an, selbst aktiv zu werden und den eigenen Erholungsplatz zum Durchatmen zu verschönern.

Darüber hinaus finden auf den Balkonen unserer Mieterinnen und Mieter Wildbienen Futter - für mehr Artenvielfalt in den Quartieren. Selbst auf dem kleinsten Balkon findet sich ein Plätzchen für geeignete Pflanzen wie Lavendel, Margeriten oder blühenden Rosmarin.



IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG

FÜR UNSERE MITARBEITENDEN

Für die ›Wiederaufbau‹ tätig zu sein, ist mehr als nur ein Job. Jeder unserer über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzt sich – in den unterschiedlichen Bereichen – leidenschaftlich für unser Versprechen ein, Mieterinnen und Mietern sowie Mitgliedern ein lebenswertes Zuhause zu schaffen. Darum ist es uns als Arbeitgeber ein Anliegen, die bestmöglichen Voraussetzungen für diese wertvolle Arbeit sicherzustellen und zeitgemäß zu gestalten.



GRUND ZU FEIERN

UNSER JUBILÄUM

2021 wurde die ›Wiederaufbau‹ eG 70 Jahre alt. Ein Grund zu feiern, denn das ist eine lange Zeit, in der wir gemeinsam Werte und Lebensräume (weiter)entwickelt haben. Wir sind in diesen 70 Jahren zu einer der größten wohnungswirtschaftlichen Genossenschaften in Niedersachsen geworden. Am Anfang unserer Geschichte kosteten das Eintrittsgeld noch 20 und ein Geschäftsanteil 300 D-Mark. In unserem ersten Geschäftsjahr betrug die Bilanzsumme 860 D-Mark. Inzwischen beträgt unser Jahresumsatz 3,3 Millionen Euro. Wir verwalten über 9.100 Wohnungen, haben mehr als 17.500 Mitglieder und beschäftigen über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darauf können wir stolz sein.

70

Jahre ›Wiederaufbau‹

PROJEKT „BRÜCKEN BAUEN“

UNSERE BRÜCKE FÜR BRAUNSCHWEIGS STADTGESELLSCHAFT

Am 16. September 2021 waren wir Teil eines Aktionstages des Projektes der Braunschweiger Bürgerstiftung „Brücken bauen“. Dafür verlegten einige von uns ihren Arbeitsplatz in den Bebelhof. Statt am Schreibtisch oder bei unseren Kundinnen und Kunden haben wir bei KöKi, dem Verein zur Förderung körperbehinderter Kinder, den Empfangsbereich des Logopädie-Therapiezentrums verschönert. Es wurden Wände gestrichen, ein Schaukelpferd aufbereitet und Möbel zusammengebaut.

So wie wir sind für das Projekt unterschiedliche Unternehmen für eine aktiv verbundene Stadtgemeinschaft im Einsatz. „Brücken bauen“ startete schon 2007. Jedes Jahr werden etwa 60 Projekte mit Unternehmen aus Braunschweig, Salzgitter, Gifhorn, Wolfsburg und Wolfenbüttel umgesetzt, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Aktionstag ihren Arbeitsplatz gegen Arbeit in einem Projekt tauschen. Die Brücken sind vielfältig: Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen zum Beispiel das Außengelände eines Behindertenwohnheims um, kochen in Pflegeheimen oder errichten Kinderwagen-Unterstände für Kindergärten. Wirtschaft und soziales Engagement verbinden sich.



IMMER WIEDER

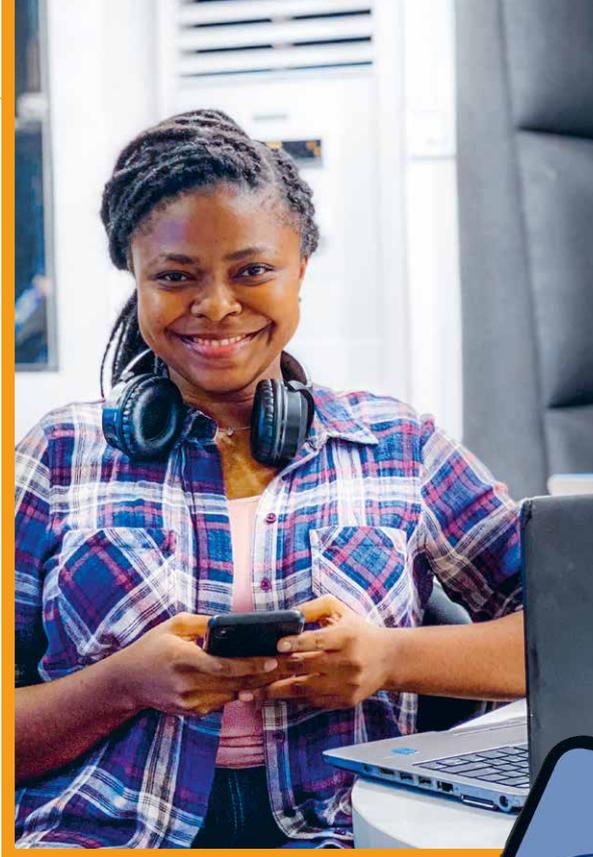


VERANTWORTUNG

DIE VERBINDUNG STEHT

WIR LERNEN MIT UDEMY UND SINGEN IM HOMEOFFICE

Die letzten Jahre haben durch die COVID-19-Pandemie auch in unserem Arbeitsalltag einige Umstellungen gefordert. Arbeiten unter Corona-Bedingungen bedeutet ein Mehr an Flexibilität, besonders ausgefeilte Teammodelle und zusätzliche Kind-Tage für die Eltern unter uns. Es bedeutet auch und vor allem ein Mehr an Verbindung - denn die wird besonders wichtig, wenn viele allein aus dem Homeoffice arbeiten. Wir nutzen Online-Möglichkeiten, um unser Miteinander auch vor den PCs zu Hause zu spüren. Zum Lernen treffen wir uns zum Beispiel bei Udey, einer Plattform zur freiwilligen Weiterbildung. Und zwischendurch können unsere eigenen Spotify-Playlists mitgesungen werden - von „Home Sweet Home“ bis „I'm so excited“.



DER >WIEDERAUFBAU<-SPOTIFY-KANAL

Öffne in der Spotify-App die Kamera rechts oben und scanne das Bild im Handy.



5

Interviews wurden geführt



INTERVIEWS FÜR UNSERE VERTRETERWAHL

VOR UND HINTER DER KAMERA IM EINSATZ

Für die Vorbereitung unserer Vertreterwahl 2022 rüsteten sich unsere Azubis mit Kameras und Mikros aus und zogen los. Damit sich die fünf aktuellen Vertreterinnen und Vertreter persönlich vorstellen konnten, wurden sie direkt vor ihren Haustüren in den Quartieren gefilmt. Unser Azubi-Team drehte die Interviews selbst und war dafür sowohl vor als auch hinter der Kamera aktiv. Das Ergebnis: nahbare Filmsequenzen und wertvolle Einblicke in die Arbeit und den Zusammenhalt in unseren Quartieren. Auch bei den Dreharbeiten war die Verbundenheit spürbar.

INFO-FILM VON AZUBIS FÜR AZUBIS

TEAMWORK ALS FILMTEAM

Noch ein Einsatz unseres Azubi-Filmteams: Um über Ausbildungsinhalte und die Zusammenarbeit bei der ›Wiederaufbau‹ zu informieren, haben sich unsere Azubis gegenseitig interviewt und ihre Ausbilder sowie Vorstandsmitglieder gefilmt. Der gemeinsame Dreh erforderte gut abgestimmte Konzept- und Teamarbeit. Herausgekommen ist ein unterhaltsamer Info-Film zu Ausbildungsthemen und unserer Zusammenarbeit als Genossenschaft, der auf unserer Website angeschaut werden kann. Von Azubis für Azubis.

42.871 Takes

IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG



HIER GEHT ES
ZUM INFO-FILM!



FÜR UNSERE UMWELT

Die Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen zu schützen und zu erhalten, ist bei der ›Wiederaufbau‹ ein zentrales Thema. Unser aktives Umweltmanagement verfolgt die Ziele, unseren CO₂-Ausstoß zu reduzieren, natürliche Ressourcen sparsam einzusetzen und bereits bei der Beschaffung auf die Umwelt- und Klimaverträglichkeit zu achten. Wichtig dabei: Wir beziehen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kunden in unsere Aktivitäten mit ein, indem wir gezielt informieren, schulen und motivieren.

INITIATIVE AUSBAU PHOTOVOLTAIK

GENOSSENSCHAFTLICH FÜR REGENERATIVE ENERGIEN

Um den Klimaschutz in Braunschweig und darüber hinaus aktiv zu unterstützen, schloss sich die ›Wiederaufbau‹ eG Ende 2021 der „Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG“ aus Wohnungswirtschaft, Banken, Umweltinitiative, der Stadt Braunschweig und BS|ENERGY an. Gemeinsam treiben wir den Ausbau regenerativer Energien voran. Nach einer Anlaufphase von 24 Monaten wird die Genossenschaft für weitere Mitglieder geöffnet. Für den Start liegt der Fokus auf der Förderung von Photovoltaik – ein erster Baustein, der Teil der klimapolitischen Gesamtstrategie des Integrierten Klimaschutzkonzeptes 2.0 in Braunschweig ist.

Für die Umsetzung sind vier Phasen geplant, die ineinandergreifen. Erste Projekte werden auf den Dächern der Stadt umgesetzt. Für Schritt zwei akquirieren wir Dachflächen von Gewerbe und Industrie. Diese Flächen bieten viel Platz – ideal für Photovoltaikanlagen. In einem dritten Schritt sollen auf freien Flächen innerhalb des Braunschweiger Netzgebiets neue Solarparks geschaffen werden. Schritt vier sieht ein Modell für Bürgerinnen und Bürger vor, um auch Eigenheime mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Für alle Phasen nutzen die Mitglieder unserer neuen Klimaschutz-Genossenschaft ihre gebündelte Expertise für eine durchdachte Planung und Finanzierung bis zur geschickten Flächennutzung. Neben Photovoltaik sollen zukünftig auch weitere regenerative Energiequellen wie zum Beispiel Wasserstoff oder Wärmepumpen genossenschaftlich erschlossen werden. Unser gemeinsames Ziel: mehr Photovoltaik und erneuerbare Energien für den Klimaschutz.

Mit der derzeit installierten Fläche können pro Jahr schon 24,8 Tonnen CO₂ eingespart werden. Dies entspricht einer jährlichen CO₂-Einbindung von 1.982 Bäumen oder dem CO₂-Verbrauch von 124 Flügen von Berlin nach Paris (One-Way).



211
m² beträgt die Modulfläche

UMWELTBEWUSST DRUCKEN

RESSOURCENSCHONEND UND NACHHALTIG: PRINTPRODUKTE MIT FSC-SIEGEL

Höchstmöglicher Umweltstandard und Ressourcenschonung spielen bei uns auch beim Druck eine große Rolle. Wir achten im Einkauf auf FSC-zertifiziertes Papier und stellen unsere Printprodukte Schritt für Schritt auf hundertprozentiges Recyclingmaterial um. Unsere Mitgliederzeitschrift >Willkommen< ist sogar mit dem Blauen Engel ausgezeichnet, dem vermutlich bekanntesten Umweltzeichen in Deutschland. Wir setzen darüber hinaus auf einen klimaneutralen Druck, und wenn wir etwas bestellen, achten wir auf einen CO₂-neutralen Versand.



IMMER WIEDER



VERANTWORTUNG



KLIMAFREUNDLICH WOHNEN DURCH HYDRAULISCHEN ABGLEICH

WENIG KOSTEN – VIEL NUTZEN

Je älter eine Heizung ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie nicht mehr optimal funktioniert. Das ist ärgerlich, weil unnötig viel Energie verbraucht wird und überflüssige Kosten entstehen. Manchmal helfen schon kleine Modernisierungsmaßnahmen, ohne dass gleich die gesamte Heizung ausgetauscht werden muss. Um Ressourcenverschwendung zu vermeiden, führen wir Zug um Zug einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen durch. Das Ziel: eine gleichmäßige Wärmezufuhr in den einzelnen Räumen. Dabei werden die Eigenschaften der Wohnung berücksichtigt und die notwendige Heizwassermenge berechnet. So sparen unsere Mieterinnen und Mieter viel Geld und haben es zugleich auch in den kalten Wintermonaten angemessen warm.



m² begrünte Dachfläche



**ANDREAS KÖDEL UND
KATRIN OSWALD SIND HAUPT-
VERANTWORTLICH FÜR DIESES
INNOVATIVE PROJEKT.**

GRÜNES TOPPING

ÖKOLOGISCHE DACHFLÄCHENNUTZUNG IN BRAUNSCHWEIGS RHEINVIERTEL

Auch bei unserem Großbauprojekt im Rheinviertel haben wir Klimaschutztechnisch mitgedacht. Sowohl das Ärztehaus als auch der Lebensmittelmarkt erhalten begrünte Dächer. Das sieht nicht nur schön aus, sondern hat vor allem positive Effekte für unsere Umwelt. Mit den grünen Toppings tragen wir dazu bei, dass CO₂ reduziert und Artenvielfalt gefördert werden. Zusätzlich schützen begrünte Dächer in der Stadt vor einer zunehmenden Feinstaubbelastung und Lärm. Wir fördern die Nutzung solcher ökologischer Alternativen zu konventionellen Dachoberflächen, um Städte grüner zu gestalten und das Klima zu schützen.

AUF DEM CO₂-REDUKTIONSPFAD

UNSER WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Der verantwortungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen ist für die ›Wiederaufbau‹ von großer Bedeutung. Als Wohnungsunternehmen ist unser größter Hebel die Reduzierung der Energieverbräuche. Einfluss darauf hat die Energieeffizienz des Wohnungsbestands. Das ambitionierte Gesamtziel: Klimaneutralität bis 2045, auch im Bereich der Energieversorgung unserer Gebäude. Dieses Ziel wollen wir erreichen, indem wir die Verwendung erneuerbarer Energien erhöhen und unseren Endenergieverbrauch reduzieren. Dafür erfassen und untersuchen wir unter anderem unsere Wärmesysteme,

um die Energiebilanz all unserer Gebäude zu verbessern. Damit wir unsere Anlagen für diesen Zweck in den kommenden Jahrzehnten energieeffizient einrichten oder umrüsten können, sind schon jetzt durchdachte Lösungen und Sanierungspläne gefragt.

Wir wollen den CO₂-Ausstoß senken, jedoch bei bedarfsgerechten Heizmöglichkeiten und mit sozialverträglichen Maßnahmen. Jedes Gebäude muss dafür im Detail betrachtet werden. Wir prüfen die örtliche Situation, Zukunftsfähigkeiten und den individuellen Bedarf. Auch politische Entwicklungen fließen in unsere Langzeitplanung ein. Wir verbessern unter anderem die Fernwärmenutzung und ermöglichen Anschlüsse an alternative Wärmesysteme wie Wärmepumpen. Für weniger Wärmeverluste erneuern wir alte Rohrleitungen. Außerdem entwickeln wir neue Konzepte für optimierte Nahwärmenetze und Zentralanlagen sowie die Digitalisierung unserer Heizanlagen - für eine bessere Steuerung und Wirtschaftlichkeit. Mit diesen vielen kleinen Schritten gehen wir weiter, um das gesteckte Ziel zu erreichen.



UNSERE ELEKTRO-FLOTTE

WIR FAHREN AUCH ELEKTRISCH

Schon länger beschäftigt sich die ›Wiederaufbau‹ mit der Idee, einen Teil des Fuhrparks von konventionellen Verbrennungsmotoren auf umweltfreundlichen, emissionsfreien Elektroantrieb umzustellen.

Seit über zwei Jahren sind nun bereits schon mehrere Ladestationen (Wallboxen) installiert, denn wir wollen auch immer elektrischer werden. Außerdem stehen aktuell zwei Ladepunkte am Geschäftsgebäude zur Verfügung, die zum Laden von unseren Mitgliedern genutzt werden können. Weitere Wallboxen können dank eines modernen Lastenmanagements kurzfristig ergänzt werden.

56 umgerüstete Einrohrheizungen in 2021



IMMER WIEDER



2

Ladepunkte/Wallboxen am Geschäftsgebäude für unsere Mitglieder zum Vollladen

VERANTWORTUNG

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.



KENNZAHLEN

IN T€	2021	2020	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatzerlöse	58.424,0	57.679,1	1,3
davon Sollmiete	43.024,7	42.521,6	1,2
davon leerstehend	877,4	1.039,7	-15,6
Mietausfallquote in %	2,0	2,4	-20,0
Jahresergebnis vor Instandhaltung	18.228,3	17.430,1	4,6
Jahresergebnis	3.797,2	3.615,2	5,0
EBITDA	17.700,1	16.954,0	4,4
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	2,8	2,9	-3,4
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,5	0,6	-16,7
Ertragswert der Gebäude	461.148,3	429.865,8	7,3
Buchwert der Immobilien	349.676,7	341.040,0	2,5
Bilanzsumme	370.730,2	361.560,8	2,5
Objektfinanzierungsmittel	150.329,5	150.145,0	0,1
Spareinlagen	48.046,9	42.984,5	11,8
Eigenkapital	132.302,4	128.985,1	2,6
Eigenkapitalquote in %	35,7	35,7	0,0
Loan to value in %	43,0	44,9	-4,3
Mietenmultiplikator	8,1	8,0	1,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.792,8	12.761,5	31,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.728,1	-6.953,9	154,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	432,7	-9.589,1	-104,5
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	20.541,1	20.219,8	1,6
NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN			
Zahl der Mitglieder ¹	17.538,0	17.669,0	-0,7
Zahl der Mitarbeitenden ¹	109,0	109,0	0,0
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten ¹	9.075	9.148	-0,8
davon leerstehend ¹	188	249	-24,5
Leerstandsquote in % ¹	2,1	2,7	-23,9
Fluktuation in %	9,7	10,7	-9,3
Monatliche Nettomiete pro m ² Whfl. in € ¹	6,12	6,02	1,7

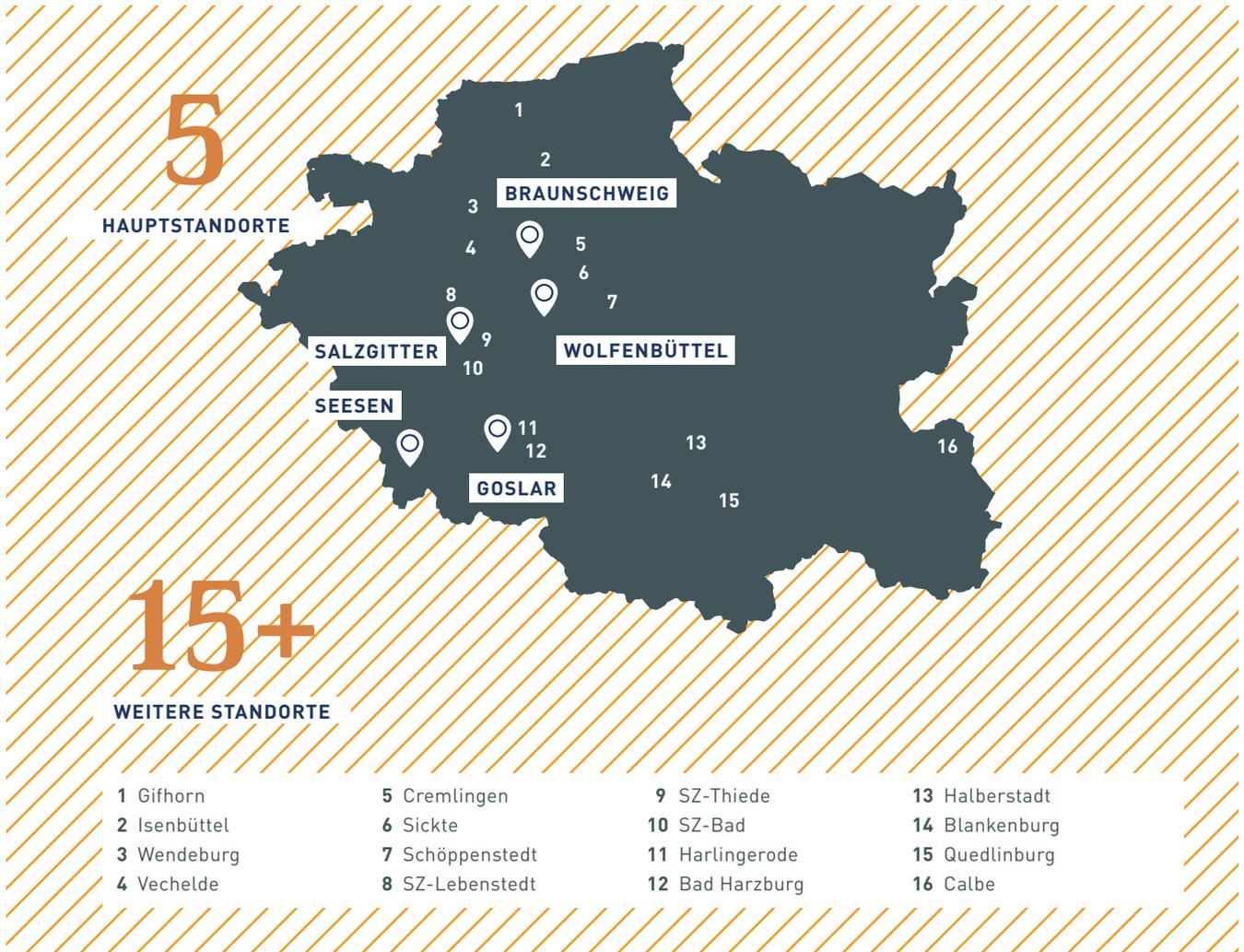
¹ zum 31.12.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

STANDORTE

**35+**

STADTQUARTIERE

>500WOHNUNGEN
AN DEN HAUPTSTÄNDORTEN**>1.150**

HAUSEINGÄNGE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



CHRISTOPH SCHMITZ
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2021 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 unserem Gremium 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 Aufsichtsratsitzungen hatten wir stets ausreichend Gele-

genheit, uns 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.

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie bewegte sich die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG weiterhin in einem Umfeld, das von allen Beteiligten besondere Umsicht er-

forderte - in der Begleitung der Mieter wie auch in der Organisation der internen Abläufe. Hinzu kamen neue kritische Faktoren im Operativgeschäft. Unterbrochene Lieferketten erforderten vom Unternehmen eine besondere Aufmerksamkeit bei der termingetreuen Fortführung der Bauprojekte. Steigende Preise erfordern insbesondere bei Ausschreibungen besonders sensibles Herangehen. Im Umgang mit diesen Herausforderungen standen Vorstand und Aufsichtsrat in einem engen Austausch.

SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (2. März, 4. Mai, 9. September und 9. Dezember) zusammen. Die Sitzungen im März sowie im Mai fanden im Rahmen einer Videokonferenz statt. Zudem fand eine konstituierende Sitzung im Anschluss an die Vertreterversammlung statt.

Nach einer Verschiebung aus dem Sommer fand am 13. November 2021 die Vertreterversammlung wieder als Präsenzveranstaltung statt. Die

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

Teilnehmer nutzten die Gelegenheit - unter Einhaltung entsprechender Hygienebedingungen - für einen umfassenden persönlichen Austausch. Ein Tagesordnungspunkt war die turnusmäßige Wahl der Aufsichtsratsmitglieder. Des Weiteren wurde der Wahlvorstand für die 2022 anstehende Vertreterwahl gewählt.

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 Casparierviertel (2. Bauabschnitt), Braunschweig Elbestraße sowie Braunschweig „An den Gärtnerhöfen“. Eine besondere Aufmerksamkeit richtete sich auf die Kostenentwicklung.

Zu den weiteren Themen zählten der Aufbau eines technischen Services über das Tochterunternehmen ›Niedersächsische‹, die Nachhaltigkeit, die Compliance, das Vergütungssystem sowie die Regelung Vorstandsnachfolge.

Im vergangenen Jahr fanden insgesamt zwei Arbeitsausschusssitzungen statt. Die wesentlichen Themen bezogen sich auf die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen sowie Vorstands- und Führungsangelegenheiten. Regelmäßig umfassend wurde auch die Vorstandsnachbesetzung besprochen und bearbeitet.

JAHRESABSCHLÜSSE

Die Vertreterinnen und Vertreter genehmigten die Beschlussvorlagen, die Verwendung des Jahresüberschusses und die Gewinnverteilung

für das Jahr 2020 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 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.

Für das Geschäftsjahr 2021 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % zu beschließen.

PERSONALIA UND DANK

Nach dem Nutzen der aufgrund der Corona-Sonderregelung gegebenen Möglichkeit zur außerordentlichen Verlängerung der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern (gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 GenG) im Vorjahr konnte 2021 wieder die turnusmäßige Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern erfolgen. Die fünf Aufsichtsratsmitglieder Christoph Schmitz, Holger Bauer, Anke Kaphammel, Stephan Körber und Dietmar Weitzel stellten sich der Wiederwahl und wurden auf der Vertreterversammlung am 13. November erneut gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG besonders für die erfolgreiche Arbeit in einem erneut herausfordernden Jahr. Wir danken auch den vielfältigen Part-

nern unserer Genossenschaft, die das Unternehmen dabei unterstützen, die Genossenschaft voranzubringen und weiterzuentwickeln.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, die sich auf die besondere Situation eingestellt haben. Durch eine starke Wahlbeteiligung bei den Vertreterbeschlüssen brachten sie erneut ihre hohe Identifikation mit der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG zum Ausdruck und sprachen dem Unternehmen ihr Vertrauen aus. Im laufenden Jahr wird sich die Vertreterversammlung aufgrund von Wahlen neu zusammensetzen. Wir freuen uns über die große Beteiligungsbereitschaft an der Gremienarbeit und gehen mit großem Vertrauen in die erfolgreiche Fortsetzung der Zusammenarbeit.

Auch wenn sich die Rahmenbedingungen für das Verfolgen der Ziele der Wiederaufbau zurzeit etwas rauer gestalten, sind wir zuversichtlich, dass die Wohnungsgenossenschaft ihren erfolgreichen Weg auch 2022 erfolgreich fortsetzen wird.

Braunschweig, am 6. Mai 2022



Christoph Schmitz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

ORGANE UND VERTRETER

VORSTAND



TORSTEN BÖTTCHER

Torsten Böttcher (58) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Diplom-Bauingenieur (FH) ist in der Region aufgewachsen und baute im Rahmen seiner Berufslaufbahn profunde Kenntnisse über die regionale Wohnungswirtschaft auf. Nach Beschäftigungen bei der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und der BauBeCon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.



HEINZ-JOACHIM WESTPHAL

Heinz-Joachim Westphal (65) 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 unter anderem 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

VERTRETERINNEN UND VERTRETER

WAHLBEZIRK 01

Karola Barthel, Braunschweig
Heike Basse, Braunschweig
Egon Burschepers, Braunschweig
Timo Buzmann, Braunschweig
Anneliese Dilk, Braunschweig
Horst Klinkert, Braunschweig
Hans-Georg Kocher, Braunschweig
Rainer Liepelt, Braunschweig
Norbert Lüders, Braunschweig
Margrit Nabert, Braunschweig
Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
Hans-Werner Quast, Braunschweig
Verena Rakemann, Braunschweig
Ralph Schoening, Braunschweig
Christa Stobbe, Braunschweig
Elke Weitze, Braunschweig
Meryem Yilmaz, Braunschweig

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
Matthias Hauser, Braunschweig
Manfred Kirschke, Braunschweig
Uta Richter, Braunschweig
Fiona-Patrizia Rühle, Braunschweig
Ingrid Schüler, Braunschweig
Claudia Träger, Braunschweig
Birgit Wilheine, Braunschweig



WAHLBEZIRK 04

Ute Bernstein, Vechelde (seit 01.11.2021)
Karl-Heinz Bittner, Salzgitter
Klaus-Dieter Dietze, Salzgitter
Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel
Sabine Görlitzer-Toewe, Wolfenbüttel
Hans-Heinrich Grabowski, Salzgitter (bis 30.10.2021)
Arnold Halbes, Wolfenbüttel
Günther Jemand, Wolfenbüttel
Maria Jemand, Wolfenbüttel
Patrick Kaluza, Vechelde
Florian Lemke, Wolfenbüttel
Verena Mocha, Wolfenbüttel
Heinz-Jürgen Möser, Salzgitter
Peggy Röper, Cremlingen
Birgit Rübke, Wolfenbüttel
Katharina Sadlo, Wolfenbüttel
Werner Schatte, Salzgitter
Ulla Scheliga, Salzgitter
Nadine Wehner, Wolfenbüttel
Horst Wießner, Wolfenbüttel

WAHLBEZIRK 05

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

WAHLBEZIRK 06

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

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

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.075 Wohnungen bzw. 559.164,04 Quadratmetern Wohnfläche am 31. Dezember 2021 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 ›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 Komplementärverwaltungsgesellschaften. Die Wohnen „Am Botanischen Garten“ Verwaltungs-GmbH wurde im Berichtsjahr aufgelöst und befindet sich in Liquidation. 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 gewesen. Die

Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG bewirtschaftet eine Seniorenresidenz, die langfristig an einen Betreiber verpachtet ist. Die Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG bewirtschaftet das von ihr errichtete Studentenwohnheim. Mittlerweile erfolgt die Verwaltung der Immobilie durch die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG.

COMPLIANCE

Bereits im Jahr 2010 haben wir in der Genossenschaft eine institutsindividuelle Compliance-Regelung implementiert. Sie orientiert sich an den Vorgaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Als Ansprechpartner für Compliance-Themen wurde ein Compliance-Beauftragter bestellt. Er 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 KWG beauftragt. Diese Stelle ist dafür verantwortlich, über eine aufmerksame Begleitung der Geschäftsprozesse wirtschaftlichen Schaden oder mögliche Reputationsschäden präventiv von unserer Genossenschaft abzuhalten.

Die interne Revision, die im Berichtsjahr von 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. Das drückt sich nicht zuletzt in unserer Vision aus: „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume.“ Hierin spiegelt sich unsere Überzeugung wider, dass materielle und ethische Werte die Basis unserer Gemeinschaft und die Grundlage unseres Handelns bilden.

Aus dieser Überzeugung heraus gestalten wir auch unseren operativen Weg. Dabei berücksichtigen wir auch die Entwicklung des Umfelds. Hier sehen wir: Der demografische Wandel, die Digitalisierung der Gesellschaft und die Klimaschutzpolitik stellen die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG in einer insgesamt turbulenten Zeit immer wieder vor Herausforderungen und Aufgaben. Um diese erfolgreich zu lösen, haben wir 2017 unsere „Agenda 2025“ aufgesetzt.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

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 Vertreterinnen und Vertretern, Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zusammenspiel ergeben sich die für das Unternehmen notwendigen nachhaltigen Rahmenbedingungen. Auch 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. Die drei zentralen Kennzahlen sind für uns die Leerstandsquote, die Mietentwicklung und die Kundenzufriedenheit.
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, Allgemeinflächen und die Wohnungen.

Unsere **Mietpreispolitik** orientiert sich an den genossenschaftlichen Zielen und ist auf ein faires Mietpreinsniveau ausgerichtet: Mieterhöhungen nehmen wir unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vor. Getreu unserem genossenschaftlichen Prinzip streben wir bei den Mietanpassungen gleichbleibend moderate Steigerungsraten zum Ausgleich der allgemeinen Kostensteigerungen an.

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

Unsere **Portfoliostrategie** ist im Wesentlichen abgeschlossen. Inzwischen gehören alle Wohnungsbestände, die wir heute im Portfolio haben, zum

Kernbestand. Vereinzelt kann es aber auch hier zum Verkauf bzw. Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen.

An der Elbestraße in der Braunschweiger Weststadt errichten wir ein **Ärztehaus** mit zwei Praxen und einen modernen **Edeka-Markt** mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 Quadratmetern. Die Hochbauten wurden im Frühjahr 2021 begonnen. Die Erstvermietung der Gewerbeeinheiten wird voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2022 erfolgen.

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 haben wir bei der Umsetzung insbesondere auf die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner geachtet.

Die ersten 48 Wohneinheiten wurden im Berichtsjahr im Rahmen einer klassischen Strangsanierung unter Erhalt der Grundrisse saniert. Weitere 48 Wohnungen werden aktuell zu 40 Wohneinheiten umgebaut. 24 Wohnungen, die zum Jahresende 2020 zusammen mit den letztgenannten 48 Wohnungen aus der Bewirtschaftung genommen wurden, sind im Berichtsjahr rückgebaut worden. Weitere 54 Wohnungen wurden zum Ende des Berichtsjahres aus der Bewirtschaftung genommen und werden 2022 abgerissen. Auf den freiwerdenden Grundstücksflächen sollen Neubauwohnungen mit einer Mietfläche von ca. 3.600 Quadratmetern entstehen. Wir beabsichtigen, die überwiegende Zahl der Wohnungen unter sozialverträglichen Mietbedingungen anzubieten und in diesem Zusammenhang auch Mittel des niedersächsischen Wohnraumförderprogramms einzusetzen. Aufgrund der aktuellen Baukostensituation und der Unsicherheiten bei der Förderkulisse steht das Ob und Wann eines möglichen Baubeginns in Frage.

Die 75 Wohnungen im II. Bauabschnitt **Caspariviertel** in der Braunschweiger Nordstadt sollen ebenfalls mit einer KfW-Förderung gebaut werden.

PORTFOLIO

WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2021	2020	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.075	9.130	-55
Anzahl Parkplätze	4.994	4.966	+28
Wohnfläche in m ²	559.164	562.294	-3.130
Monatliche Sollmiete pro m ² in €	6,12	6,02	+0,10
Leerstandsquote in % im Ø	2,2	2,8	-0,6
Fluktuation in %	9,7	10,7	-1,0

Die Zahl der Wohnungen verringerte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen aufgrund des vorgenannten Abgangs im Quartier „An den Gärtnerhöfen“ um 54 WE.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

Die Genossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2021 über 2.253 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.228), 102 Carports (Vorjahr: 102) und 2.639 Garagen (Vorjahr: 2.636); mithin stehen unseren Mietern 4.994 Parkplätze (Vorjahr: 4.966) zu Verfügung.

Die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt zum 31.12.2021 € 6,12 nach € 6,02 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 2,8% auf 2,2%. Ursächlich waren hier im Wesentlichen die geplanten Leerstände im Vorgriff auf große Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Quartier „An den Gärtnerhöfen“. Ohne die Leerstände dieses Quartiers ergäbe sich eine Quote von 1,7% (Vorjahr: 2,0%). Die weiteren Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig im Harz und Harzvorland. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung sehr positiv darstellt, ist die Nachfrage in der Region Harz und Harzvorland im Vergleich dazu schwächer.

Die Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr mit 9,7% gegenüber 10,7% im Vorjahr eine deutlich geringere Fluktuationsquote im Gesamtbestand.

MITARBEITENDE

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft unverändert 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. In der Zählung sind die Vorstandsmitglieder nicht berücksichtigt. Der Frauenanteil in der Belegschaft lag im Jahr 2021 unverändert bei 65%. Das Durchschnittsalter erhöhte sich um zwei Jahre auf 43 Jahre. Unter unseren Beschäftigungsverhältnissen sind nur wenige befristet. Zeitarbeitskräfte sind nicht im Unternehmen beschäftigt. Neun Personen (Vorjahr: 8) befanden sich in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

PERSONALÜBERSICHT (MITARBEITENDE ZUM 31.12.)

	2021	2020	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	109	109	±0
davon Männer in %	35	35	±0
davon Frauen in %	65	65	±0
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	95	96	-1
Fluktuationsquote in %	4,57	5,44	-0,87
Altersdurchschnitt in Jahren	43	41	+2

Die Gesamt-Fluktuationsquote betrug 4,57%. Sie fiel im Vergleich zum Vorjahr um 0,87 Prozentpunkte. Die Quote schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein.

Wirtschaftsbericht

RAHMENBEDINGUNGEN

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies, aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-Cov-2) 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 2021 erneut eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung erreicht werden. Unser Unternehmen hat seine operativen und wirtschaftlichen Ziele für das Geschäftsjahr erreicht und in einigen Bereichen auch übertroffen.

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

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

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG*

JEWEILS IN MIO. €	2020		2021	
	Ist	Plan	Ist	Abweichung
Sollmieten	42,5	42,8	43,0	+0,2
Erlösschmälerungen	1,2	1,2	1,0	-0,2
Umsatzerlöse aus Mieten	41,3	41,6	42,0	+0,4
Sonstige betriebliche Erträge	1,5	0,7	2,1	+1,4
Instandhaltungsaufwand	13,8	13,9	14,4	+0,4
Zinsaufwand	5,4	5,3	5,1	-0,2
Jahresergebnis	3,6	1,4	3,8	+2,4

* Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Sollmieten lagen um € 0,2 Mio. über Plan, während die Erlösschmälerungen um den gleichen Betrag unter Plan lagen, sodass sich Umsatzerlöse aus Mieten von insgesamt € 0,4 Mio. über Plan ergeben. Dies wirkt sich positiv auf das Jahresergebnis aus. 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 Grundstücksverkäufen, die Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, Versicherungsentschädigungen für Vorjahresschäden und die geringeren Zinsaufwendungen führten zu einem Jahresüberschuss von € 3,8 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 2,4 Mio. gegenüber dem Plan.

INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, NEUBAU

Auch im Jahr 2021 haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für Instandhaltung (inklusive Versicherungsschäden) pro Quadratmeter Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 25,81 (Vorjahr: € 24,60). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 32,23 pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: € 30,98). Der Vorjahresvergleichswert für bundesweit 24 Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 26,86 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 2,0 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige Modernisierung investierten wir 2021 wiederum € 6,1 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 20,5 Mio. (Vorjahr: € 20,2 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den Neubau Mittel in Höhe von € 11,8 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.) investiert.

ERTRAGSLAGE

Die Mieterlöse konnten im Berichtszeitraum aufgrund der Senkung der Erlösschmälerungen und der moderaten Anhebung der Bestandsmieten erhöht werden.

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Betriebskosten und ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2021 und 2020. Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen, der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen und Versicherungsschädigungen für Vorjahresschäden. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten für Neubauten nochmals angestiegen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr mit T€ 14.431,1 leicht. Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Wertminderungen in Höhe von T€ 891,0 aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen in den Objekten Glanweg 2/Rheinring 65, Glanweg 4 und Huntestraße 2, 4, 6, 8 sowie T€ 497,7 wegen des für 2022 geplanten Rückbaus der Objekte An den Gärtnerhöfen 9-17.

Die Minderung des Personalaufwandes resultiert aus der Saldierung der tariflich bedingten Gehaltserhöhung des Jahres 2021 und dem Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds im Februar 2021. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen und -neuaufnahmen. Die sonstigen Aufwendungen schließen T€ 488,0 unter dem Niveau des Vorjahres ab.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

ECKDATEN ERTRAGSLAGE

T€	2021	2020	Veränderungen
Umsatzerlöse	59.051,7	58.295,7	756,0
davon Miete	42.005,4	41.365,7	639,7
Bestandsveränderung	871,9	8,7	863,2
Zinserträge	1,0	0,8	0,2
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	3.245,0	3.009,1	235,9
	63.169,6	61.314,3	1.855,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	31.913,2	30.277,5	1.635,7
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	14.431,1	13.814,9	616,2
davon Betriebskosten	16.059,4	15.019,1	1.040,3
Abschreibungen	9.390,2	8.600,3	789,9
davon außerplanmäßig	1.388,7	750,6	638,1
Personalaufwand	7.921,1	8.106,8	-185,7
Zinsaufwand	5.127,8	5.435,3	-307,5
Sonstige Aufwendungen	2.893,0	3.381,0	-488,0
Steuern	2.127,2	1.898,2	229,0
davon sonstige Steuern	2.021,1	1.898,2	122,9
	59.372,5	57.699,1	1.673,4
JAHRESÜBERSCHUSS	3.797,2	3.615,2	182,0
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	5.185,9	4.365,8	820,1

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG war auch im Berichtsjahr 2021 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 zehn 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 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 abgeschlossen wurde, liegt das jeweilige Vertragsende zwischen 2025 und 2046. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht vereinbart.

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

Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr 2021 Restkapitalsalden von € 7,9 Mio. an, die zurückgeführt wurden. Objektfinanzierungsmittel über € 16,1 Mio. wurden im Geschäftsjahr ausgezahlt. Von den neu abgeschlossenen Darlehensverträgen über € 18,5 Mio. werden € 10,9 Mio. im Folgejahr abgerufen. Im Jahr 2021 wurde kein Bausparvertrag abgeschlossen. Es bestehen Bauspardarlehensansprüche aus früheren Verträgen.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 48,0 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 5,0 Mio. erhöht.

Der gesamte Zinsaufwand ist mit € 5,1 Mio., im Vergleich zum Vorjahr, um € 0,3 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,9 Mio. (im Jahr 2020 € 7,5 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 1,4 und 2,49 im Geschäftsjahr, d. h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

Der Cashflow nach DVFA/SG ist trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen insbesondere durch gestiegene Mieterlöse, sonstige betriebliche Erträge und einen geringeren sonstigen betrieblichen Aufwand um T€ 702,9 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Berichtsjahr mit T€ 16.792,8 planmäßig entwickelt. Das Vorjahr wurde wesentlich beeinflusst durch den Rückgang von kurzfristigen Verbindlichkeiten.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

T€	2021	2020
Cashflow nach DVFA/SG	13.335,0	12.632,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.792,8	12.761,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.728,1	-6.953,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	432,7	-9.589,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-502,6	-3.781,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.992,0	6.773,5
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	2.489,4	2.992,0

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von T€ -17.728,1 ist wesentlich geprägt von den planmäßigen Auszahlungen für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen. Diese Zahlungen konnten aus liquiden Mitteln, Einzahlungen in Spareinlagen und aus Darlehensvaluierungen geleistet werden.

Durch die höheren Valuierungen von Darlehen sowie Einzahlungen in Spareinlagen schließt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr mit T€ 432,7 ab. Insgesamt verringerte sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr planmäßig auf T€ 2.489,4.

VERMÖGENSLAGE

ECKDATEN VERMÖGENSLAGE

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	350.245,0	94,5	341.670,0	94,5
Umlaufvermögen	20.399,3	5,5	19.806,5	5,5
Rechnungsabgrenzungsposten	85,9	0,0	84,3	0,0
Gesamtvermögen	370.730,2	100,0	361.560,8	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	309,3		314,7	
Fremdmittel	238.118,5		232.261,0	
Reinvermögen	132.302,4		128.985,1	
Reinvermögen Vorjahr	128.985,1		126.119,3	
VERMÖGENSZUWACHS	3.317,3	2,6	2.865,8	2,3

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 9.169,4 gestiegen. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus den Neubauinvestitionen. Analog dazu erhöhte sich die Finanzierung durch Fremdmittel.

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

KAPITALSTRUKTUR

ECKDATEN KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	132.302,4	35,7	128.985,1	35,7
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	309,3	0,1	314,7	0,1
Rückstellungen	16.771,4	4,5	16.294,8	4,5
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	150.329,5	40,5	150.145,0	41,5
Spareinlagen	48.046,9	13,0	42.984,5	11,9
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	22.970,6	6,2	22.836,7	6,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,0	0,0
BILANZSUMME	370.730,2	100,0	361.560,8	100,0

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 3.317,3. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wird jährlich aktualisiert und basiert auf den aktuellen Richttafeln TR 2018G von Klaus Heubeck.

Bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln kompensiert der zusätzliche Finanzbedarf für die Neubauinvestitionen die Tilgungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Verbindlichkeiten schließen leicht über dem Vorjahr ab. Weitere T€ 5.062,4 Spareinlagen konnten für die Finanzierung der Neubauten akquiriert werden.

Die Vermögenslage kann insgesamt als geordnet und stabil bewertet werden.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens

mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft weiterverfolgt werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG den bereits eingeschlagenen Weg der strategischen Heizungsoptimierung weiter vorantreiben.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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 zukünftigen Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Mietausfälle betreffen bislang vor allem den Bereich der Gewerbemieten, der in der Genossenschaft nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Bereich der Wohnungsvermietung sind Mietausfälle infolge der COVID-19-Pandemie bislang nicht zu verzeichnen.

Erhebliche Risiken ergeben sich aus den aktuellen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit den im letzten Geschäftsjahr bereits realisierten erheblichen Kostensteigerungen und dem Verlust der Planungssicherheit aufgrund von politischen Entscheidungen.

Neubauprojekte und Großmaßnahmen werden daher weiterhin nur bei ausreichender Volumen- und Preissicherheit initiiert. Die Maßnahmenplanung orientiert sich an den finanziellen Möglichkeiten und den technischen Notwendigkeiten.

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.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

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 gesteuerten temporären Leerstandes 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 im Bereich Auftragsvergabe identifiziert und mit neun Punkten bewertet. Diese Bewertung ist die wichtigste Änderung im Vergleich zu den Vorjahren. Durch die Pandemie und die Marktlage bei Rohstoffen zeigen sich derzeit Engpässe in der Verfügbarkeit von Handwerkern

sowie Materialien. Dies führt teilweise zu deutlichen Preisssteigerungen. Ob die Auswirkung dauerhaft oder nur temporär ist, wird intensiv beobachtet. Dies gilt auch für die Kostenentwicklung bei den laufenden Projekten.

Als weiteres Risikofeld 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 Prozesse mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt wird. Mit sechs Punkten wurden die Risikokategorien Marktpreisrisiken in der Hausbewirtschaftung, Datenschutz und Informationssicherheit sowie 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 in 2009 pauschal gutachterlich bestätigt wurden. Aufgrund der ab 2021 geltenden CO₂-Abgabe werden in den kommenden Jahren die Heizkosten signifikant ansteigen. Hier ist aktuell noch nicht absehbar, ob und in welchem Umfang zusätzliche Kosten von dem Vermieter zu tragen sind.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

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

Adressenausfallrisiken tragen wir insbesondere durch angemessene Mieterauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen mit definierten Bearbeitungsprozessen Rechnung. Die ausstehenden Forderungen aus der Vermietung konnten in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau stabilisiert 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. Die im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements während der Dienstzeit angebotenen Gesundheitskurse sind unter den pandemiebedingten Auflagen derzeit nur eingeschränkt nutzbar. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeitenden unter Berücksichtigung der Anforderungen im Arbeitsalltag.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken werden laufend Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur und neue Software zur Verbesserung der Cybersecurity getätigt. Zur Risikoeindämmung besteht eine Cyber-Schutzversicherung.

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig volatilen wirtschaftlichen Umfeldes vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie, der zusätzlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den noch zu erwartenden Klimaschutzauflagen und der aktuellen Kriegshandlungen in der Ukraine sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Den wesentlichen derzeit bekannten Risiken aus der COVID-19-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Wir passen unsere Maßnahmen unter Berücksichtigung und Abwägung der Chancen und Risiken und des bestehenden laufenden Monitorings der wichtigsten Kennzahlen an die jeweiligen Gegebenheiten an.

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 2022 und 2023 liegen bei € 14,1 Mio. bzw. € 14,3 Mio. Als Jahresüberschuss werden wir voraussichtlich 2022 aufgrund der regen Bautätigkeit nur einen Betrag von € 1,6 Mio. bzw. 2023 von € 3,8 Mio. ausweisen.

PLANUNG

IN € MIO.	2022	2023
Mieterlöse (Netto)	42,6	44,2
Investitionen (i. W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	27,4	19,1
Instandhaltungsaufwand	14,1	14,3
Zinsaufwand	4,8	4,6
Jahresüberschuss	1,6	3,8
Jahresüberschuss ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH	0,1	0,0

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung bzw. Heizungsoptimierung von € 1,0 Mio. zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen.

Darüber hinaus kann der Ausbau von Photovoltaik als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und die lokale erneuerbare Energieform mit dem größten kurzfristig zu hebenden ökologischen Potenzial angesehen werden. Die Stadt Braunschweig misst daher der Nutzung von Photovoltaikflächen im Stadtgebiet mit Blick auf die künftige Energieversorgung eine zentrale Bedeutung bei und hat für diesen Zweck die Gründung einer Genossenschaft vorangetrieben, der auch unsere Baugenossenschaft als Gründungsmitglied angehört. Diese Energiegenossenschaft übernimmt die Initiierung, Planung, Finanzierung und den Betrieb solcher regenerativen Projekte mit dem Ziel, klimaneutralen Strom zu produzieren und einen signifikanten Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

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

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 2021 mit € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) ebenfalls einen Jahresüberschuss aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf gehen wir auch vor dem Hintergrund der Sanierungen in Calbe in den Jahren 2022 und 2023 von einem leicht positiven bzw. ausgeglichenen Jahresergebnis aus. Nach Abschluss der Maßnahme erwarten wir für 2024 wieder einen erhöhten Ergebnisbeitrag auf dem Niveau der Vorjahre.

Auch die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2021 einen Gewinn aus. Für die nächsten Jahre prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung und gleichbleibende 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Braunschweig, den 2. März 2022

Der Vorstand



Böttcher



Westphal

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz

ZUM 31.12.2021

AKTIVA

IN €

31.12.2021

31.12.2020

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.042,53	108.743,34
-----------------------------------	-----------	------------

Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	322.573.369,43	326.273.559,00
---	----------------	----------------

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.327.016,60	7.607.196,50
---	--------------	--------------

3. Grundstücke ohne Bauten	4.468.916,82	4.510.725,68
----------------------------	--------------	--------------

4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
------------------------------------	------	------

5. Technische Anlagen	85.136,00	111.944,00
-----------------------	-----------	------------

6. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	453.883,19	449.968,44
--	------------	------------

7. Anlagen im Bau	13.385.442,69	1.535.916,18
-------------------	---------------	--------------

8. Bauvorbereitungskosten	1.361.151,82	528.883,50
---------------------------	--------------	------------

9. Geleistete Anzahlungen	21.813,16	21.813,16
---------------------------	-----------	-----------

Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	515.507,95
---------------------------------------	------------	------------

2. Andere Finanzanlagen	5.700,00	5.700,00
-------------------------	----------	----------

Anlagevermögen insgesamt	350.244.980,70	341.669.958,26
--------------------------	----------------	----------------

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen	16.868.455,09	15.996.553,13
-------------------------	---------------	---------------

2. Andere Vorräte	5.036,18	2.057,79
-------------------	----------	----------

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	233.453,59	203.784,40
-------------------------------	------------	------------

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.704,86	156.202,93
---	-----------	------------

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.545,91	68.936,21
---	-----------	-----------

davon aus Lieferungen und Leistungen	(30.545,91)	(68.936,21)
--------------------------------------	-------------	-------------

4. Sonstige Vermögensgegenstände	733.709,70	386.932,52
----------------------------------	------------	------------

Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.489.431,04	2.992.035,62
---	--------------	--------------

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	85.912,17	84.303,74
-----------------------------------	-----------	-----------

BILANZSUMME

370.730.229,24

361.560.764,60

PASSIVA

IN €	31.12.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	864.758,64	754.367,70
2. der verbleibenden Mitglieder	14.003.840,11	14.035.454,37
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.969,69	15.990,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(86.456,97)	(88.788,44)
Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	15.058.932,25	14.678.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(380.000,00)	(365.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	79.929.450,37	77.729.450,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.200.000,00)	(2.200.000,00)
Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	2.874.240,48	2.380.654,96
2. Jahresüberschuss	3.797.189,88	3.615.203,82
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.580.000,00	2.565.000,00
Eigenkapital insgesamt	132.302.421,20	128.985.093,25
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN	309.261,54	314.720,47
RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	9.716.794,00	9.218.548,00
2. Steuerrückstellungen	83.271,15	107.009,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.971.328,49	6.969.246,37
VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.513.696,87	129.836.410,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.815.839,99	20.308.632,30
3. Spareinlagen	48.046.937,31	42.984.519,57
4. Erhaltene Anzahlungen	19.489.813,30	19.269.899,09
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.267,15	1.121.437,20
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.699,44	56.225,66
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.252.231,77	1.968.964,15
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	81.593,35	57.752,76
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(73.138,16)	(57.752,76)
davon sonstige Verbindlichkeiten	(8.455,19)	(0,00)
9. Sonstige Verbindlichkeiten	387.971,42	362.306,41
davon aus Steuern	(29.763,97)	(51.601,53)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.500,00)	(3.118,40)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	102,26	0,00
BILANZSUMME	370.730.229,24	361.560.764,60

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2021

IN €	2021	2020
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.424.048,29	57.679.136,87
b) aus Betreuungstätigkeit	30.108,01	19.006,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	597.536,41	597.568,59
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	871.901,96	8.702,47
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.168.065,84	1.156.977,96
Sonstige betriebliche Erträge	2.076.962,42	1.502.053,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	31.873.912,45	30.246.689,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	39.270,60	30.816,52
Rohergebnis	31.255.439,88	30.685.939,20
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.334.995,36	6.394.918,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.586.075,67	1.711.852,53
davon für Altersversorgung	(400.628,52)	(548.625,88)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.390.198,84	8.600.287,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.893.024,94	3.381.006,98
Erträge aus Beteiligungen	0,00	350.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(0,00)	(350.000,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen	114,29	24,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	970,74	795,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.127.828,49	5.435.262,38
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(721.179,00)	(696.757,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	106.153,81	6,33
Ergebnis nach Steuern	5.818.247,80	5.513.423,79
Sonstige Steuern	2.021.057,92	1.898.219,97
Jahresüberschuss	3.797.189,88	3.615.203,82
Gewinnvortrag	2.874.240,48	2.380.654,96
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.580.000,00	2.565.000,00
BILANZGEWINN	4.091.430,36	3.430.858,78

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 31.12.2021 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 31.12.2021 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.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

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 € 126.000,00 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 Restnutzungsdaueremethode.
- _ Technische Anlagen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung linear unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Im Einzelnen wurde wie folgt abgeschrieben:

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

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

Außerplanmäßig abgeschrieben wegen dauerhafter Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 HGB wurden Herstellungskosten für vier Wohngebäude in Höhe von € 1.388.744,64.

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 € 87.000,00 (Vorjahr: € 73.000,00) 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 zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87% zum 31.12.2021.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,87%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 717,00. 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 sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 1,35% 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 sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2021) 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.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

IN €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände	697.869,42	16.282,79	248.268,97	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	543.425.676,50	6.110.007,42	508.537,32	-1.338.747,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.758.380,41	0,00	0,00	-1.677,06
Grundstücke ohne Bauten	4.510.725,68	0,00	41.808,86	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.077.918,50	188.563,40	254.607,37	0,00
Anlagen im Bau	1.535.916,18	9.052.928,25	0,00	3.294.566,17
Bauvorbereitungskosten	528.883,50	2.786.410,07	0,00	-1.954.141,75
Geleistete Anzahlungen	21.813,16	0,00	0,00	0,00
	569.444.899,44	18.137.909,14	804.953,55	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.700,00	0,00	0,00	0,00
	521.207,95	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	570.663.976,81	18.154.191,93	1.053.222,52	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Ab- schreibungen gesamt 01.01.2021	Ab- schreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschreibungen im Zusam- menhang mit Abgängen	Abschrei- bungen gesamt 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
465.883,24	589.126,08	77.955,09	248.240,46	418.840,71	47.042,53	108.743,34
547.688.399,24	217.152.117,50	8.870.396,25	409.516,03 -497.967,91	225.115.029,81	322.573.369,43	326.273.559,00
16.756.703,35	9.515.487,91	278.502,84	0,00	9.429.686,75	7.327.016,60	7.607.196,50
4.468.916,82	0,00	0,00	0,00	0,00	4.468.916,82	4.510.725,68
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
585.585,00	473.641,00	26.808,00	0,00	500.449,00	85.136,00	111.944,00
2.011.874,53	1.627.950,06	136.536,66	206.495,38	1.557.991,34	453.883,19	449.968,44
13.883.410,60	0,00	0,00	497.967,91	497.967,91	13.385.442,69	1.535.916,18
1.361.151,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1.361.151,82	528.883,50
21.813,16	0,00	0,00	0,00	0,00	21.813,16	21.813,16
586.777.855,03	228.404.892,47	9.312.243,75	616.011,41	237.101.124,81	349.676.730,22	341.040.006,97
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	5.700,00
521.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	521.207,95	521.207,95
587.764.946,22	228.994.018,55	9.390.198,84	864.251,87	237.519.965,52	350.244.980,70	341.669.958,26

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 16.868.455,09 (Vorjahr: € 15.996.553,13) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

FORDERUNGEN

IN T€	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	196.095,00	78.720,00
GESAMTBETRAG	196.095,00	78.720,00

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen wurde 2021 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

IN T€	2021
1. Erbrachte Instandhaltung	1.217.319,92
2. Unterlassene Instandhaltung	3.051.040,52
3. Erbrachte Bauleistungen	1.268.635,84
4. Entstandene Betriebskosten	372.908,71
5. Verwaltungskosten	522.657,49
6. Jubiläumsaufwendungen	300.348,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	230.000,00
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	8.418,01
GESAMTBETRAG	6.971.328,49

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 ²	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	136.513.696,87 (129.836.410,37) ³	7.605.511,64 (8.279.604,00)	28.427.305,19 (26.798.476,22)	100.480.880,04 (94.758.330,15)	136.451.298,31 (129.836.410,37)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.815.839,99 (20.308.632,30)	1.762.219,39 (2.384.686,62)	3.329.020,20 (4.318.882,18)	8.724.600,40 (13.605.063,50)	13.697.692,32 (20.308.632,30)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	19.489.813,30 (19.269.899,09)	19.489.813,30 (19.269.899,09)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.267,15 (1.121.437,20)	703.267,15 (1.121.437,20)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.699,44 (56.225,66)	55.699,44 (56.225,66)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.252.231,77 (1.968.964,15)	1.789.532,22 (1.513.121,85)	462.699,55 (455.842,30)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	81.593,35 (57.752,76)	81.593,35 (57.752,76)				
Sonstige Verbindlichkeiten	387.971,42 (362.306,41)	279.593,70 (247.482,32)	108.377,72 (114.824,09)			
Zwischensumme	173.300.113,29 (172.981.627,94)	31.767.230,19 (32.930.209,50)	32.327.402,66 (31.688.024,79)	109.205.480,44 (108.363.393,65)	150.148.990,63 (150.145.042,67)	GPR GPR
Spareinlagen ¹	48.046.937,31 (42.984.519,57)					
GESAMTSUMME	221.347.050,60 (215.966.147,51)					

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 48.038.122,97

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.814,34

² GPR = Grundpfandrecht

³ In Klammern angegebene Werte betreffen Vorjahreszahlen

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus Grundstücksverkäufen sowie sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 404.562,55, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 44.260,94, Versicherungsentschädigungen für Vorjahre in Höhe von € 361.902,08 sowie Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 602.915,21 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 260.554,43 und die außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten Abrisskosten in Höhe von € 108.931,70. In den Abschreibungen des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf vier Wohngebäude in Höhe von € 1.388.744,64 enthalten.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 535.853,00 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

D. 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 31.12.2021 mit T€ 580,5 (Vorjahr: T€ 638,2) valuiert.
- 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

In 2011 wurden derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor-)Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 32.643 (Nominalbeträge T€ 39.312).

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ -10.814. 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.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

IN T€		davon Art des Geschäfts						
Art der Beziehung	insgesamt	Anlagen- käufe	Erbringen von Dienst- leistungen	Bezug von Dienst- leistungen	Nutzungs- überlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	5.087,1	0,0	218,7	4.687,5	180,9	0,0	0,0	0,0
assoziierte Unternehmen	606,1	0,0	25,6	0,0	0,0	0,0	580,5	0,0
nahestehende Personen	59,1	0,0	0,0	59,1	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME	5.752,3	0,0	244,3	4.746,6	180,9	0,0	580,5	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 343,5, aus Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 5.124,4 sowie aus 13 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen drei und 32 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 32,0.

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, Güldenstraße 25. Am 31.12.2021 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.885.882,23; der Jahresüberschuss € 241.754,47.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	60	23
Technische Mitarbeitende	18	0
	78	23

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich acht Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	17.669
Zugang	2021	982
Abgang	2021	1.113
Ende	2021	17.538

Zum 31.12.2021 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 864.758,64 (Vorjahr: € 754.367,70), der verbleibenden Mitglieder € 14.003.840,11 (Vorjahr: € 14.035.454,37), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 13.969,69 (Vorjahr: € 15.990,00).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 31.614,26 vermindert.

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

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

11. Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

IMMER WIEDER



FINANZBERICHT

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht“.

12. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, aus dem Jahresüberschuss 2021, nach Verwendung des Jahresüberschusses gem. § 39 Abs. 4 der Satzung durch Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 1.708.594,94, EUR 491.405,06 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.990.154,37 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 559.606,16, gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 3.531.824,20 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Braunschweig, den 2. März 2022

Der Vorstand



Böttcher



Westphal

INFORMATIONEN

Bestätigungsvermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers¹

AN DIE BAUGENOSSENSCHAFT ›WIEDERAUFBAU‹ EG, BRAUNSCHWEIG PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 8. März 2022

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

gez. Viemann,
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner,
Wirtschaftsprüferin

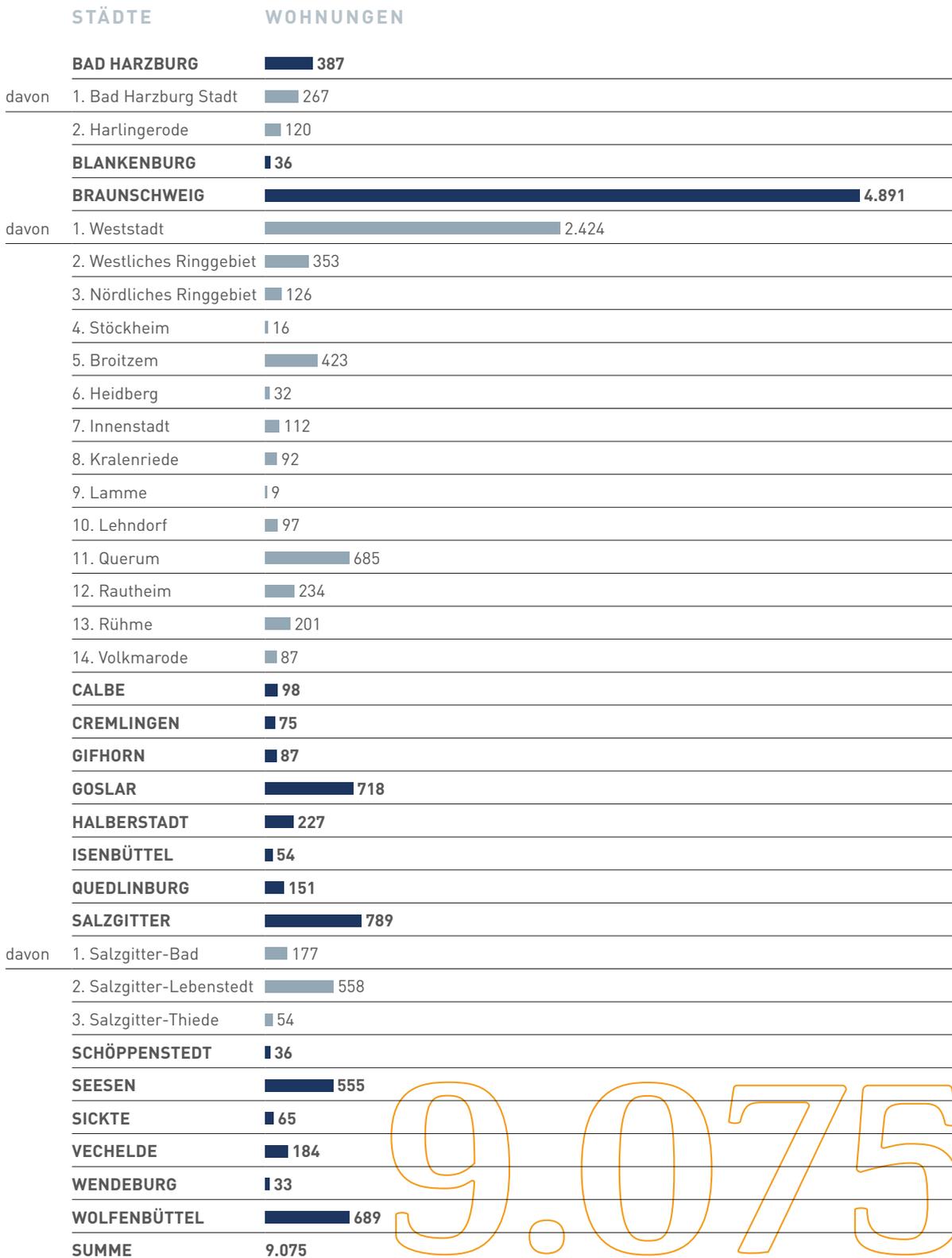
¹ Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

IMMER WIEDER



INFORMATIONEN

Unser Bestand



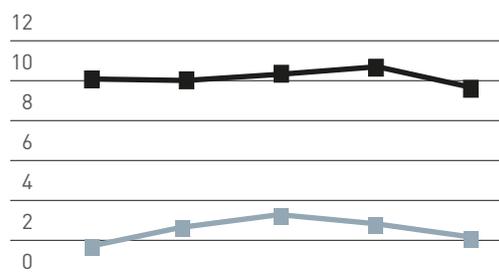
9.075

Die >Wiederaufbau< in Zahlen

BESTANDSENTWICKLUNG

	Mitglieder	Anteile
Bestand 31.12. VJ	17.669	94.107
Zugänge:	982	6.070
Abgänge:		
durch Kündigung	745	4.016
durch Todesfall	217	1.609
durch Ausschluss	73	203
durch Korrektur früherer Jahre	13	82
durch Übertragung	65	302
durch Teilkündigungen		
Nettoabgang/-zugang	1.113	94 6.306
	-131	-236
Bestand 31.12. GJ	17.538	93.871

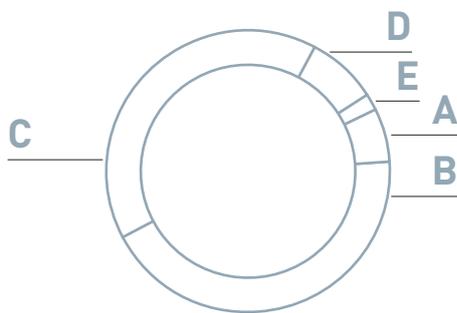
FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG



	2017	2018	2019	2020	2021
Fluktuationsquote	10,1 %	10,0 %	10,3 %	10,7 %	9,7 %
jahresdurchschnittliche Leerstandsquote	1,6 %	2,6 %	3,2 %	2,8 %	2,2 %

WOHNUNGEN NACH GRÖSSE

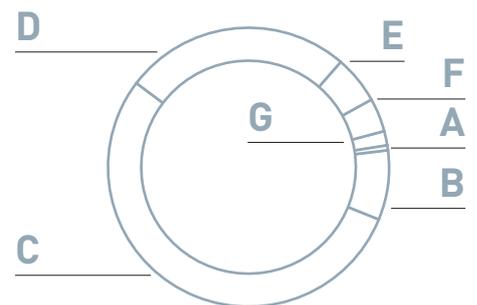
IN %



A bis 40 m²	6,3
B 40 – 60 m²	43,3
C 60 – 80 m²	40,4
D 80 – 100 m²	8,2
E ab 100 m²	1,8

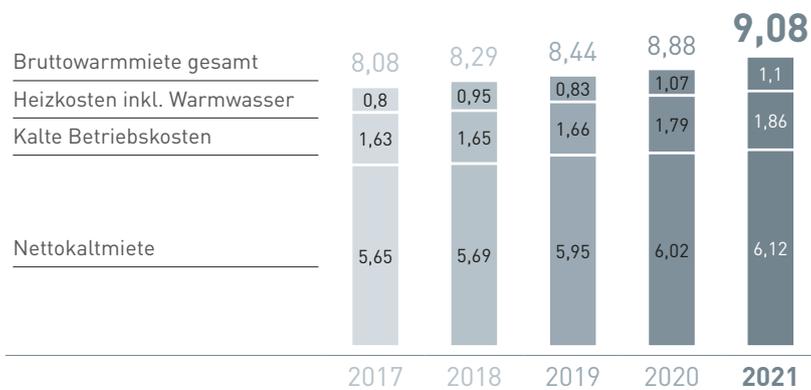
MIETEN NACH PREISKLASSEN

IN %



A bis 4,00 €	0,6
B 4,01 – 5,00 €	6,7
C 5,01 – 6,00 €	50,0
D 6,01 – 7,00 €	30,5
E 7,01 – 8,00 €	6,5
F 8,01 – 10,00 €	4,2
G über 10,00 €	1,4

MIETE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE



Quelle: »Wiederaufbau« 2021

KONTAKT UND IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig

Postfach 1352, 38003 Braunschweig

Telefon: (05 31) 59 03-0

Telefax: (05 31) 59 03-196

E-Mail: info@wiederaufbau.de

www.wiederaufbau.de

REDAKTION

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG,

Vicky Köhler, Pressesprecherin

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

KONZEPT UND GESTALTUNG

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOS

Fabian Brennecke (Titel, S. 2-6, 10, 20)

Unsplash (Titel, S. 4-7, 26, 29, 34, 37)

Pixabay (S. 8-9)

Sascha Gramann (S. 10-17, 43, 46)

Braunschweig Stadtmarketing GmbH/Philipp Ziebart (S. 31)

IStock_positivo (S. 34)

Solarimo (S. 36)

›Wiederaufbau‹ Alle weiteren Bilder

DRUCK

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig



www.wiederaufbau.de