

*WIR
SCHAFFEN*

*QUARTIERE
ZUM
WOHLFÜHLEN*

GESCHÄFTS-
BERICHT 2017

STANDORTE



20+

→ STANDORTE

1.250+

→ HAUSEINGÄNGE

35+

→ STADTQUARTIERE

5

→ HAUPTSTANDORTE > 500 WOHNUNGEN

KENNZAHLEN

in T€	2017	2016	Veränderung in %
→ FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatzerlöse	59.919,0	55.786,7	7,4
davon Sollmiete	40.715,5	39.870,3	2,1
davon leerstehend	863,4	1.108,9	-22,1
Mietausfallquote in %	2,1	2,8	-23,8
Jahresergebnis vor Instandhaltung	16.099,5	16.750,8	-3,9
Jahresergebnis	3.782,1	3.647,2	3,7
EBITDA	18.885,7	18.004,1	4,9
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	3,7	3,8	-4,4
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,9	1,1	-21,4
Ertragswert der Immobilien	411.000,0	404.000,0	1,7
Buchwert der Immobilien	314.323,8	318.963,6	-1,5
Bilanzsumme	345.365,7	344.158,2	0,4
Objektfinanzierungsmittel	161.330,5	163.867,9	-1,5
Spareinlagen	37.505,8	36.602,3	2,5
Eigenkapital	112.318,7	109.140,1	2,9
Eigenkapitalquote in %	32,5	31,7	2,6
Loan to value in %	48,4	49,6	-2,5
Mietenmultiplikator	7,7	8,2	-6,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.252,9	15.834,1	15,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.340,4	-5.812,4	43,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.889,5	-13.663,2	-42,3
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	14.550,3	16.557,9	-12,1
→ NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN			
Zahl der Mitglieder*	17.736	17.728	0,0
Zahl der Mitarbeiter*	107	109	-1,8
Zahl der Wohneinheiten*	9.398	9.400	0,0
davon leerstehend*	176	157	12,1
Leerstandsquote in %*	1,9	1,7	12,1
Fluktuation in %	10,1	11,0	-8,2
Monatliche Nettomiete pro m ² Whfl. in €*	5,65	5,53	2,2

* zum 31.12.

INHALT



- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2017

14 Quartiere zum Wohlfühlen

16 Statusbericht Agenda 2025

18 Lagebericht

- 20 Grundlagen des Unternehmens
- 28 Wirtschaftsbericht
- 33 Chancen und Risiken
- 36 Prognosebericht

38 Jahresabschluss 2017

- 40 Bilanz
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Anhang

54 Informationen

- 56 Bestätigungsvermerk
- 57 Unser Wohnungsbestand
- 63 Kontakt und Impressum

PROFIL

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit rund 17.700 Genossenschaftsmitgliedern und über 9.400 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.

INHALT



- 02 Brief des Vorstands
- 06 Organe
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Highlights 2017

14 Quartiere zum Wohlfühlen

16 Statusbericht Agenda 2025

18 Lagebericht

- 20 Grundlagen des Unternehmens
- 28 Wirtschaftsbericht
- 33 Chancen und Risiken
- 36 Prognosebericht

38 Jahresabschluss 2017

- 40 Bilanz
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Anhang

54 Informationen

- 56 Bestätigungsvermerk
- 57 Unser Wohnungsbestand
- 63 Kontakt und Impressum

BRIEF DES VORSTANDS



(v. l.) Torsten Böttcher
und Joachim Blätz

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

wir befinden uns mit der »Wiederaufbau« auf einem sehr guten Weg! Nicht deshalb, weil sich die kaufmännischen Zahlen für 2017 ein weiteres Mal gut lesen – das dürfen Sie von uns als Selbstverständlichkeit erwarten. Wir sind es, weil wir in unseren zahlreichen Projekten **gute Ergebnisse** erzielen, wertvolle Meilensteine setzen und für unsere Organisation und unsere Mieter wichtige neue Themen initiieren konnten.

Der Maßstab, an dem wir die Fortschritte messen, ist unsere Agenda 2025. In ihr haben wir aufgeschrieben, was wir bis zur Mitte des kommenden Jahrzehnts erreicht haben wollen. Die Agenda ist mit ihren neun Strategiebausteinen breit angelegt und wird unser Unternehmen in Zukunft noch stärker im Sinne seines genossenschaftlichen Auftrags machen.

Und weil es für die Umsetzung einer anspruchsvollen Strategie auch einer entsprechenden Schlagkraft bedarf, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Dezember 2017 eine Erweiterung des Vorstands beschlossen. Seit Ende Februar dieses Jahres ist Heinz-Joachim Westphal, zunächst als Generalbevollmächtigter, an Bord. Er wird nach Erlangung der theoretischen Geschäftsleiterkenntnisse für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (voraussichtlich im Juli dieses Jahres) in den Vorstand eintreten. Die ersten Wochen waren wir bereits in guter Abstimmung unterwegs.

„Als Bauherr konnten wir das 1,1-Millionen-Euro-Projekt wirtschaftlich umsetzen.“

Blicken wir aber zunächst noch einmal zurück. Was hat uns das Geschäftsjahr 2017 gebracht? Beginnen wir dabei mit dem, was für unsere Mieter besonders wichtig ist: Sehr gut vorangekommen sind wir in unserer **Quartiersarbeit**.

Wir freuen uns sehr, dass wir in der Braunschweiger Weststadt – neun Monate nach dem ersten Spatenstich und damit plangemäß – das „Haus der Talente“ an den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. übergeben konnten. Aus dem darin beheimateten Nachbarschaftszentrum heraus wird der Verein als Betreiber die Quartiersarbeit zukünftig unter besten Voraussetzungen vorantreiben können. Als Bauherr konnten wir das 1,1-Millionen-Euro-Projekt wirtschaftlich umsetzen. Dabei halfen uns auch öffentliche Fördermittel in Höhe von € 300.000.

Für den Goslarer Stadtteil Jürgenohl/Kramerswinkel konnten wir die seit Anfang 2016 laufende Kooperationsvereinbarung mit der Goslarer Wohnstättengesellschaft und der Stadt Goslar verlängern. Ziel unserer Zusammenarbeit ist die Etablierung eines Quartiersmanagements zur Förderung der sozialen Struktur und des Zusammenlebens der Menschen. Ein Ergebnis ist das Beratungsbüro und Wohn-Café „Lebens Raum“, ein inzwischen sehr beliebter Treffpunkt für Mieter und Quartiersbewohner. Dieses Hand-in-Hand-Arbeiten von Kommunen und Wohnungsunternehmen ist ein Konzept, mit dem sich viele Entwicklungen für ein Quartier einfacher und für die

Bewohner besser realisieren lassen. Deshalb werden wir diese Form der Zusammenarbeit auch in der Zukunft verstärkt suchen.

Gut voran ging es auch mit dem Förderprojekt „Soziale Stadt“ für das Braunschweiger Donauviertel. Ziel ist es hier, den Lebensraum von mehr als 5.000 Menschen mit den Ideen von Stadt, Bürgern und Eigentümern attraktiver zu gestalten. Dafür konnte die Stadt Braunschweig vom Bund und vom Land Niedersachsen zuletzt weitere erhebliche Zuschusszusagen einwerben, sodass wir gemeinsam mit den anderen Beteiligten die konkreten Planungen in den letzten Monaten weiter vorantreiben konnten. Das gesamte Projektplanvolumen beträgt knapp € 27 Mio. und wird bei erfolgreicher Umsetzung den Wert unseres Wohnungsbestands weiter verbessern.

In Seesen setzten wir unsere erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband im Bereich der Seniorenbegleitung im Stadtteil rund um die Hochstraße fort – mit Beratungs- und Begleitungsangeboten, Bürger- und Mietertreffen und der Durchführung von Veranstaltungen.

„In der Kundenbegleitung können wir nun auf eine einheitliche digitale Datenbasis zugreifen und die Mieteranliegen deutlich besser begleiten.“

Das zweite große und für unsere Zukunft sehr wichtige Aufmerksamkeitsfeld war 2017 unser **Neubauprogramm**: Nach einer gut zweijährigen Vorbereitungszeit konnten wir im Juni die Aufträge für die beiden Großprojekte „Caspari-Viertel Braunschweig“ und „Ottmerstraße Wolfenbüttel“ erteilen. Am Ende von intensiven Preis-Leistungs-Verhandlungen wurden die beiden Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 40 Mio. an Bauunternehmen aus der Region vergeben. Zusammen-

gerechnet entstehen an den beiden Standorten insgesamt 206 attraktive, moderne Wohnungen für Jung und Alt. Im KfW 55-Standard gebaut, erfüllen die Gebäude die aktuellen energetischen Vorgaben und berücksichtigen darüber hinaus Anforderungen an das „Wohnen im Alter“.

In die Verbesserung unseres Bestands investierten wir im vergangenen Jahr über € 14 Mio., € 12,3 Mio. in die Instandhaltung, € 2,2 Mio. in die Modernisierung.

Im vergangenen Jahr haben wir uns auch intensiv mit unserer **internen Prozessorganisation** beschäftigt. Das herausragende Projekt war ohne Zweifel der Abschluss der lange und gut vorbereiteten Umstellung unseres Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Systems. Entsprechend der hohen Komplexität der Aufgabe erforderte die Umstellung von allen Mitarbeitern viel Aufmerksamkeit und großes Engagement. Schlussendlich aber konnte die technische Migration im Oktober erfolgreich vorgenommen werden, sodass wir inzwischen alle wesentlichen Prozesse über eine einheitliche technische ERP-Plattform steuern können. Dies wird auch zum Vorteil unserer Kunden sein: Denn jetzt können wir in der Kundenbegleitung auf eine einheitliche digitale Datenbasis zugreifen und die Mieteranliegen deutlich besser begleiten.

Damit wirklich alle relevanten Mieterinformationen in unseren „digitalen Ablagen“ verfügbar sind, überführen wir seit dem vergangenen Oktober unseren gesamten Posteingang in das digitale Format. Das heißt, dass alle Briefe, die bei uns eingehen – vom Wohnungsmanagement über den Kundenservice, die Mietbuchhaltung, das Mahnwesen bis hin zu den Bereichen Sozial- und Beschwerdemanagement –, eingescannt und entsprechend abgelegt werden. Diese Neuerung bringt nicht nur mehr Sicherheit in der Kundenbegleitung, sondern erhöht auch unsere Arbeitseffizienz. Die gesparte Zeit wollen wir lieber für die „analoge Betreuung“ unserer Mieter und Genossenschaftsmitglieder nutzen.

Hinsichtlich der Digitalisierung sind wir aber noch lange nicht am Ende, denn nach dem erfolgreichen Abschluss des ERP-Projekts wollen wir in naher Zukunft ein Customer-Relationship-Management-System einführen. Für die Kunden wird dies bedeuten, dass sie ihre Anliegen nicht nur über unsere Mitarbeiter, sondern auch auf digitalem Weg an uns richten können.

Wie eingangs erwähnt entsprechen auch unsere Zahlen in diesem Jahr wieder den Erwartungen. Der Jahresüberschuss von € 3,8 Mio. erlaubt problemlos eine gewohnte Ausschüttung in Höhe von 4 %.

Auch im kommenden Jahr werden wir intensiv daran arbeiten, die Qualität unseres Bestands weiter zu erhöhen und unsere Dienstleistungen im Sinne unserer Mieter erfolgreich auszubauen. Unsere Wohnungen sind extrem gefragt. Dies zeigt auch der außerordentlich niedrige Leerstand von 1,6 %. Niedriger geht es kaum, denn zwischenzeitlich müssen Wohnungen auch einmal saniert oder Umzüge überbrückt werden.

Wir danken unseren Partnern, Mitgliedern, Mitgliedervertretern für die wieder einmal sehr konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr. Den bei der Vertreterversammlung ausgeschiedenen Mitgliedervertretern danken wir für ihr Engagement in den vergangenen Jahren. Die neu gewählten Vertreter heißen wir im Kreis der Genossenschaftsvertreter herzlich willkommen.

Einen besonderen Dank richten wir in diesem Jahr an unsere Mitarbeiter, die mit besonderem Einsatz an der Weiterentwicklung der »Wiederaufbau« mitgewirkt haben. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen auch das laufende Geschäftsjahr 2018 zu einem Erfolg für unsere Genossenschaft zu machen.

Braunschweig, im Mai 2018

Ihr Vorstand



Joachim Blätz



Torsten Böttcher

ORGANE

VORSTAND

Joachim Blätz

Joachim Blätz (57) ist seit 2009 Vorstandsmitglied. Der studierte Bankfachwirt startete seine berufliche Laufbahn bei der Dresdner Bank AG, wo er verschiedene Leitungsfunktionen innehatte. Anschließend übernahm er Aufgaben bei der Deutschen Hypothekenbank, Frankfurt-Bremen AG und der Eurohypo AG. Seine Expertise auf den Feldern Bank-, Betriebs- und Finanzwirtschaft und gewerbliche Immobilienfinanzierung bringt Joachim Blätz seit 2009 auch als Mitglied in den Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ein. Dort ist er seit 01.12.2014 zum Vorsitzenden des Finanz- und Prüfungsausschusses und Mitglied des Präsidiums des Verbandsrats bestellt.

Torsten Böttcher

Torsten Böttcher (55) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Diplom-Bauingenieur (FH) ist in der Region aufgewachsen und baute im Rahmen seiner Berufslaufbahn profunde Kenntnisse über die regionale Wohnungswirtschaft auf. Nach Beschäftigungen bei der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und der Baubekon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.

AUFSICHTSRAT

Christoph Schmitz,

Vorsitzender

persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig

Jens Wolfgram,

stellv. Vorsitzender

Wirtschaftsprüfer, Salzgitter

Holger Bauer,

Rechtsanwalt, Hannover

Jürgen Hübner,

Bankdirektor a. D., Braunschweig

Anke Kaphammel,

Galeristin, Braunschweig

Stephan Körber,

Geschäftsführer, Braunschweig

Bernd Meyer,

Senator a. D., Bremen

Werner Schilli,

Vorstand, Wolfenbüttel

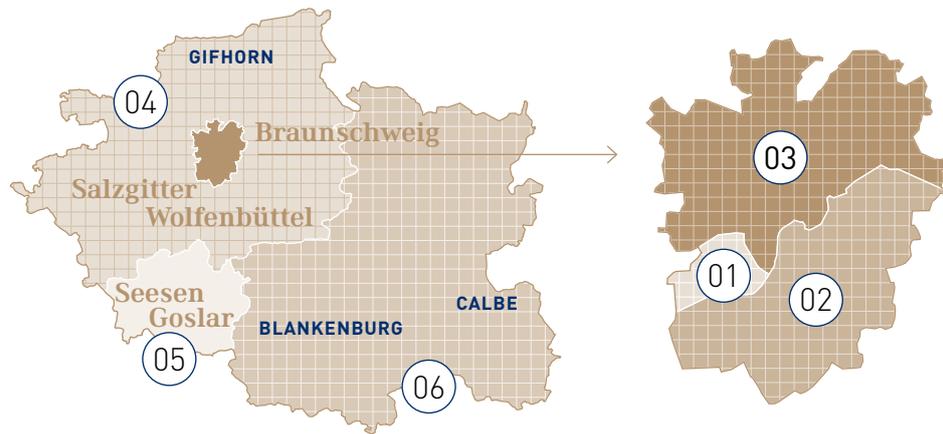
Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,

Geschäftsführer, Braunschweig

Dietmar Weitzel,

Rechtsanwalt, Salzgitter

VERTRETER



WAHLBEZIRK 01

Heike Basse, Braunschweig
 Karola Barthel, Braunschweig
 Martina Blume, Braunschweig*
 Egon Burschepers, Braunschweig
 Anneliese Dilk, Braunschweig
 Waltraud Homeyer, Braunschweig
 Horst Klinkert, Braunschweig
 Peter Klusmann, Braunschweig*
 Hans-Georg Kocher, Braunschweig
 Rainer Liepelt, Braunschweig
 Norbert Lüders, Braunschweig
 Margrit Nabert, Braunschweig
 Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
 Kerstin Olschewski, Braunschweig*
 Erika Preiß, Braunschweig*
 Hans-Werner Quast, Braunschweig
 Reginald Rüter, Vechelde
 Ingrid Schüler, Braunschweig*
 Christa Stobbe, Braunschweig
 Annemarie Tusche, Braunschweig
 Elke Weitze, Braunschweig
 Georg Winkler, Braunschweig

WAHLBEZIRK 02

Daniela Block, Braunschweig
 (bis 31.12.2017)
 Edith Bollnow, Braunschweig*
 Peter Bretschneider, Braunschweig
 Renate Bretschneider, Braunschweig
 Werner Fuchs, Braunschweig
 (bis 28.12.2017)
 Manfred Hauffe, Braunschweig*
 Klaus-Dieter Kruse, Braunschweig
 Ullrich Rother, Braunschweig
 (seit 29.12.2017)
 Heinz Hermann Siedentop,
 Braunschweig
 Rebecca Siedentopf, Braunschweig
 Susanne Steinborn, Braunschweig
 Jürgen Stupar, Braunschweig*
 Rainer Würzburg, Braunschweig

WAHLBEZIRK 03

Michael Besgen, Braunschweig
 Regina Binder, Braunschweig
 Georg Breitscheidel, Braunschweig*
 Gerda Eilers, Braunschweig
 Joachim Grabietz, Braunschweig*
 Norbert Hane, Braunschweig
 Matthias Hauser, Braunschweig
 Birgit Hintze, Braunschweig
 Uta Richter, Braunschweig
 Fiona-Patrizia Rühle,
 Braunschweig
 Ingrid Schüler, Braunschweig
 Claudia Täger, Braunschweig
 Siegmund Voss, Braunschweig
 Christoph Wiesner, Braunschweig*

WAHLBEZIRK 04

Karl-Heinz Bittner, Salzgitter
 Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel
 Sabine Görlitzer-Toewe, Salzgitter
 Hans-Heinrich Grabowski, Salzgitter
 Arnold Halbes, Wolfenbüttel
 Helga Hetschko, Vechelde*
 Günther Jemand, Wolfenbüttel
 Maria Jemand, Wolfenbüttel
 Uta Jugel, Braunschweig*
 Patrick Kaluza, Vechelde
 Florian Lemke, Wolfenbüttel
 Günter Mahnkopf, Hildesheim*
 Erwin Matzker, Wolfenbüttel*
 Verena Mocha, Wolfenbüttel
 Heinz-Jürgen Möser, Salzgitter*
 Gerhard Neumann, Wolfenbüttel
 Lilli Ney, Salzgitter*
 Herbert Nickel, Wolfenbüttel*
 Burghardt Prange, Salzgitter*
 Bernd Radke, Salzgitter
 Peggy Röper, Cremlingen
 Birgit Rübke, Wolfenbüttel
 Katharina Sadlo, Wolfenbüttel
 Werner Schatte, Salzgitter
 Ulla Scheliga, Salzgitter
 Nadine Wehner, Wolfenbüttel
 Horst Wießner, Wolfenbüttel
 Wolfgang Willers, St. Andreasberg*

WAHLBEZIRK 05

Hans-Georg Apitz, Goslar
 Rolf Baumgarten, Goslar
 Rita Blumenhagen, Bad Harzburg*
 Sabine Brodkorb, Seesen
 Valentina Brosowski, Goslar
 Eberhard Geitner, Goslar
 Hannelore Gruber, Bad Harzburg*
 Petra Haarmann, Seesen
 Hansgünter Helling, Bad Harzburg*
 Klaus Kunath, Goslar
 Birgit Lehmann, Goslar
 Johann Lobmeyer, Goslar*
 Monika Rogall, Bad Harzburg
 Willi Säger, Seesen
 Eveline Säger, Seesen*
 Wolfgang Schreiber, Bad Gandersheim*
 Karl-Heinz Stiebing, Goslar

WAHLBEZIRK 06

Günter Franke, Quedlinburg
 Anita Gründel, Halberstadt*
 Guido Krause, Halberstadt*
 Raimund Kubitz, Blankenburg
 Klaus-Dieter Lehmann, Blankenburg
 Bernd-Joachim Trübe, Halberstadt
 Werner Ulrich, Halberstadt*

* Wir danken allen ausgeschiedenen Vertretern (mit der Vertreterversammlung am 17.06.2018).

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Christoph Schmitz

Im Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend begleitet. Die Zusammenarbeit war dabei konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Rahmen unserer Zusammenarbeit konnten wir uns von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten nach und hat uns regelmäßig über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten

auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch zwischen den Gremiensitzungen mit dem Vorstand in einem engen Informations- und Gedankenaustausch. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert.

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Darin besprachen wir regelmäßig die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risiko-Situation, die allgemeine Investitionsplanung, die Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie unterjährig aufgekommene operative Angelegenheiten. Zu den besonderen Besprechungsthemen zählen die Einführung der Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Software im September 2017, die Einführungsvorbereitung des Customer-Relationship-Management-Systems, die Vorbereitung der anstehenden Neubauprojekte in Braunschweig und Wolfenbüttel mit insgesamt mehr als 200 Wohneinheiten sowie die Vorbereitung weiterer Bauprojekte.

Ferner erörterten wir ausführlich die Weiterentwicklung des kooperativen Führungsmodells. Als Ergebnis entfiel die Position des Vorstandsvorsitzenden. Der Vorstand wurde als Kollegialorgan ausgebildet. Aufgrund der zunehmenden Komplexität des Geschäfts und der verschiedenen Projekte, hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Vorstand im kommenden Jahr zu erweitern. Seit Februar 2018 erweitert Heinz-Joachim Westphal, zunächst als Generalbevollmächtigter, bis zur Erlangung der theoretischen Geschäftsleiterkenntnisse für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung, die Unternehmensführung und soll dann (voraussichtlich im Juli 2018) in den Vorstand berufen werden.

Heinz-Joachim Westphal ist ausgebildeter Bankkaufmann mit umfassender Banken- und Führungserfahrung; er ist auch im kaufmännischen Bereich zuhause und sehr gut mit den Themen der Personalsteuerung vertraut. Mit seinen Kompetenzen soll er das bestehende Vorstandsteam wirksam verstärken und im Rahmen eines kooperativen Führungsmodells dazu beitragen, dass die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ ihre anspruchsvolle „Agenda 2025“ erfolgreich umsetzen kann.

Zusätzlich zu den regulären Zusammenkünften trat der Aufsichtsrat zweimal außerordentlich zusammen. Eine außerordentliche Sitzung fand unmittelbar im Anschluss an die Vertreterversammlung statt, um den neuen Aufsichtsrat zu konstituieren. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats sowie sein Stellvertreter wurden in ihren Ämtern bestätigt und die Zusammensetzung des Arbeitsausschusses neu beschlossen. Darüber hinaus fasste das Gremium in der Sitzung Vorratsbeschlüsse für die weitere Arbeit in den Ausschüssen. In einer zweiten außerordentlichen Aufsichtsratssitzung beschäftigte sich das Gremium mit dem Thema Vorstandserweiterung.

Für die Unterstützung des Personal- und Führungsmodells bildete der Aufsichtsrat einen Personalausschuss, der viermal zusammentrat.

Der Arbeitsausschuss trat im vergangenen Geschäftsjahr neunmal zusammen. Er setzte sich ausführlich mit der strategischen Ausrichtung der ›Wiederaufbau‹-Gruppe auseinander und den sich daraus ergebenden Aufgaben für das Operativgeschäft. Wesentliche Themen waren hier die laufenden Sanierungsprojekte, Maßnahmen zur weiteren Aufwertung des bestehenden Bestands und die Etablierung von neuem genossenschaftlichem Wohnraum im strategischen Kerngebiet. Darüber hinaus bereitete der Arbeitsausschuss die Auswahl des neuen Vorstandsmitglieds vor.

In der Vertreterversammlung am 17.6.2017 wurden neben zahlreichen Bestätigungen auch die neu gewählten Vertreter willkommen geheißen, deren Amtszeit nach der Vertreterversammlung begann. Diese darf ich im Namen unseres Gremiums auch an dieser Stelle noch einmal herzlich begrüßen und ihnen viel Erfolg für ihre Mitarbeit an der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wünschen. Den ausgeschiedenen Vertretern danke ich ganz herzlich für ihr teils langjähriges Engagement für unsere Genossenschaft.

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2017 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich des zugrundeliegenden Rechnungswesens geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

Die ordentliche Vertreterversammlung am 17.6.2017 genehmigte mit dem Tag der Bilanzfeststellung den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2016 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4%. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2017 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern dem Vorschlag des Vorstands zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4% zu beschließen.

2017 gab es in den Führungs- und Kontrollorganen der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG keine personellen Veränderungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG für die erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr.

Braunschweig, am 03. Mai 2018



Christoph Schmitz

Vorsitzender des Aufsichtsrats

HIGHLIGHTS 2017

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir uns der Entwicklung unseres Unternehmens und unserer Quartiere gewidmet. Im Fokus standen dabei die Einführung digitaler Lösungen, die Erweiterung unseres Leistungsspektrums sowie die Umsetzung von Konzepten, die unsere Quartiere noch lebenswerter machen.

DIE ZUKUNFTSWOH- NUNG: FORSCHUNG FÜR EIN SICHERERES UND KOMFORTAB- LERES LEBEN

2017 haben wir mit unseren Partnern aus Wirtschaft und Wissenschaft das Projekt „Die Zukunftswohnung – AAL Wohnungen in Forschung und Praxis“ weitergeführt. Bis 2018 erhalten wir dafür insgesamt Fördermittel in Höhe von € 75.000 von der Landesstelle für regionale Entwicklung und der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH. In diesem Jahr haben wir weitere Wohnungen in Seesen und Goslar mit der AAL (Ambient Assisted Living)-Technik ausgestattet, um praxisnah neue Techniken und Anwendung für ein selbstbestimmtes und sicheres Leben im Alter zu untersuchen.

www.die-zukunftswohnung.de



Matthias Wunderling-Weilbier, Landesbeauftragter für regionale Landesentwicklung Braunschweig (L.), überreicht Silke Pfortner, Wiederaufbau eG, und Torsten Voß, Nibelungen-Wohnbau-GmbH, in Hildesheim den Förderbescheid für das gemeinsame AAL-Forschungs- und Praxisprojekt der Braunschweiger Wohnungsbaunternehmen.

RUNDUM SERVICE: SCHNELLE HILFE IN BELASTENDEN SITUATIONEN

Im Sommer dieses Jahres haben wir den Rundum Service für unsere Mitglieder eingeführt. Unter dem Motto „Werden Sie gesund, wir übernehmen den Rest“ bieten wir gemeinsam mit Partnern aus dem Gesundheitsbereich praktische Hilfe und Entlastung rund um Krankenhaus- und Reha-Aufenthalte an. Dadurch können wir vor allem alleinstehende Mitglieder wäh-



rend einer längeren Abwesenheit unterstützen und Aufgaben rund um ihre Wohnung übernehmen. Das innovative Projekt ist ein weiterer Schritt, durch den unsere Mitglieder lange in unserer Genossenschaft leben können.

www.ihr-rundum-service.de

SYSTEMWECHSEL: ERFOLGREICHE UMSTELLUNG AUF NEUE ERP-SOFTWARE

Nach über 20 Jahren haben wir am Ende 2017 den Wechsel von unserem alten ERP (Enterprise-Resource-Planning)-System auf ein modernes, umfangreicheres System erfolgreich vollzogen. Dadurch erfolgt nun die komplette Dokumentation unserer Kundenkontakte digital, von der Wohnungsabnahme und -übergabe durch unsere Wohnungsmanager über die Bestandspflege bis hin zu unserem gesamten Postwesen. Durch das neue System können wir noch effizienter arbeiten und unsere Mieter und Mitglieder noch besser betreuen.

NEUBAU: GRUND- STEINLEGUNG FÜR ÜBER 200 NEUE WOHNUNGEN

2017 war in Bezug auf das Thema Bau ein besonderes Jahr für uns. Mit der Grundsteinlegung für über 200 neue Wohnungen in der Ottmerstraße in Wolfenbüttel sowie im Caspari-Viertel in Braunschweig in den Monaten August und September starteten unsere größten Neubauprojekte seit vielen Jahren. Über € 40 Mio. investieren wir in den Bau der modernen Wohnanlagen, die bis Anfang 2019 fertiggestellt sein werden. Dadurch schaffen wir langfristige Perspektiven für zukünftige Mieter und werten unseren Bestand weiter auf.

NACHBARSCHAFTS- ZENTRUM: EIN HAUS DER TALENTE FÜR BRAUN- SCHWEIG

Am 15. September 2017 konnte unter dem Namen „Nachbarschaftszentrum – Haus der Talente“ der neue Treffpunkt in der Braunschweiger Weststadt eröffnet werden. Auf knapp 250 Quadratmetern steht den Weststädtern damit ein neuer Raum für Begegnungen und Austausch zur Verfügung. Geführt wird die Einrichtung durch den Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. Durch das neue Zentrum kann die erfolgreiche soziale Arbeit im Quartier weiter verbessert werden. Die »Wiederaufbau« eG agierte als Bauherr des Projekts und hat rund € 800.000 in den Bau des modernen Mehrzweckhauses investiert.



**Ein Treffpunkt für Groß
und Klein, Jung und Alt:
das Nachbarschafts-
zentrum in der Elbestraße**

MODERNISIERUNG UND INSTAND- HALTUNG: WEITERE INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir die umfassenden Bestandsinvestitionen fortgeführt und im Jahresverlauf insgesamt € 12,3 Mio. in die Sanierung unserer Bestandsgebäude investiert. Das sind rund € 21 pro Quadratmeter-Wohnfläche. Wir haben Wohnungen, 3.011 Quadratmeter Dachfläche, 355 Fenster sowie zahlreiche Fassaden und Balkone modernisiert.



KUNDENSERVICE: NOCH BESSERER SERVICE FÜR UNSE- RE MITGLIEDER

Auch 2017 haben wir unseren Kundenservice weiter verbessert. Über das Jahr hinweg verzeichneten wir kontinuierlich hohe Quoten bei der Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter. Konkret bedeutet dies: Rund 87 % der Anrufe konnten innerhalb von 30 Sekunden angenommen werden. Knapp die Hälfte aller Anliegen, die elektronisch oder persönlich eingingen, konnten direkt durch den Kundenservice bearbeitet werden.

Darüber hinaus haben wir gemeinsam mit der ›Niedersächsische‹ Immobilienservice das Projekt Digitale Haustafel gestartet. Über diese Haustafeln können Mieter ihre Anliegen oder Anfragen digital an unsere Mitarbeiter versenden. Aktuell testen wir die Digitale Haustafel in zehn Objekten und prüfen eine Ausweitung des Angebots.

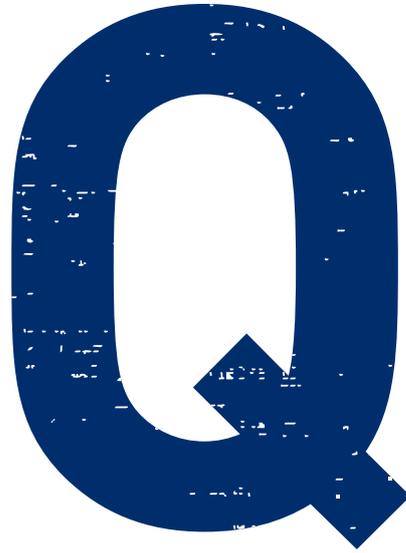
WEIHNACHTSTAFEL: EIN FESTLICHES MAHL FÜR BENACH- TEILIGTE MENSCHEN

Zum vierten Mal organisierte die ›Wiederaufbau‹ eG gemeinsam mit anderen Braunschweiger Genossenschaften und dem Steigenberger Parkhotel eine Weihnachtstafel für Menschen in schwierigen Lebenslagen. Insgesamt 220 Menschen aus Braunschweig und der Region servierten die Mitarbeiter der Genossenschaften ein festliches Drei-Gänge-Menü. Darüber hinaus kam eine Spendensumme von € 4.500 für die Braunschweiger Tafel zusammen. Auch 2018 wird es die Weihnachtstafel wieder geben.

Ein Gewinn für alle: Die Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter der ›Wiederaufbau‹ unterstützten die Genossenschaftstafel mit tatkräftigem Einsatz.



QUARTIERE



QUARTIERE ZUM WOHL- FÜHLEN

Eine gesunde Gebäudestruktur und gepflegte Grünflächen. Soziale Durchmischung und der kurze Weg zum Café. Das fröhliche Miteinander in der Nachbarschaft und die Gewissheit: „Wenn ich Hilfe brauche, ist der andere da.“ All dies macht ein Quartier lebenswert.

Wir tun viel dafür, dass es im Lebensumfeld unserer Mieter stimmt: über unseren Rundum-Service in Sachen Wohnen, über vielfältige Freizeitangebote, über mieterorientierte Kooperationsprojekte mit anderen Institutionen und nicht zuletzt über den neuen Wohnraum, den wir für unsere zukünftigen Mieter schaffen. Wir übernehmen Verantwortung für unsere Quartiere. Denn unsere Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen.



QUARTIERE

DAMIT ES AUF DAUER PASST: DIE MENSCHEN GANZHEITLICH BEGLEITEN

ZAHLREICHE SERVICES FÜR MITGLIEDER UND MIETER

Wir begleiten unsere Mitglieder rund um die Themen Wohnen und Leben – im Alltag, im Alter und in herausfordernden Situationen. Das Soziale Management ist beratend und unterstützend tätig und vermittelt Hilfsangebote. Durch den Rundum Service, eine Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., entlasten wir unsere Mieter bei Klinik- oder Reha-Aufenthalten. Über das Projekt Wohnen mit Zukunft sowie Wohnberatungen unterstützen wir ältere und körperlich eingeschränkte Mieter dabei, dass sie so lange wie möglich sicher und selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden wohnen können.

AAL – DAS WOHNEN DER ZUKUNFT SELBST IN DIE HAND NEHMEN

Unsere Mieter sollen über viele Lebensphasen hinweg bei uns wohnen können. Dabei helfen heute digitale Assistenzsysteme. Sie stellen im Notfall eine schnelle Verbindung zur nächsten Hilfe her und unterstützen die Mieter über kommunikative Hinweise in ihrem



NICHT NUR MODERN, SONDERN
AUCH SOZIALVERTRÄGLICH - UNSER
CASPARI-VIERTEL

- 23 Sozialwohnungen
 - Verteilt auf drei Baukörper
 - Modernes Haustechnik- und Energiekonzept
-

QUARTIERE

Wohnalltag. Wir haben die sogenannte AAL (Ambient Assisted Living)-Technik inzwischen als Pilotprojekt bei uns im Einsatz: Seit 2017 wohnt bereits ein Mieter in unserer ersten Zukunftswohnung und testet die verbaute Technik im Alltag. In Goslar und Seesen werden wir unsere anwenderorientierte Forschung in diesem Jahr mit zwei weiteren Wohnungen fortführen.

GUTE KOMMUNIKATION AUF KURZEM WEG

Wir wollen unsere Mitglieder langfristig an uns binden. Dies erreichen wir, indem wir gut und transparent mit ihnen kommunizieren, und vor allem, indem wir für sie erreichbar sind. Im Jahr 2016 haben wir den Kundenservice eingeführt, um Anliegen und Beschwerden schnell aufnehmen und bearbeiten zu können. 2017 hat dieser seine gute Arbeit fortgeführt und unterstützt unser Beschwerdemanagement. Aktuell testen wir die Digitale Haustafel. Durch sie können wir Mietern wichtige Informationen und Neuigkeiten vor Ort zur Verfügung stellen.



GEMEINSAM GEHT MEHR: ORTE SCHAFFEN FÜR EIN GUTES MITEINANDER

WOHN-CAFÉ „LEBENS RAUM“ – ZUSAMMENKOMMEN IN GOSLAR

Mit dem Wohn-Café „Lebens Raum“ in Goslar-Jürgenohl haben wir gemeinsam mit der Johanniter-Unfall-Hilfe einen Treffpunkt für unsere Mieter geschaffen. Dort wird regelmäßig gemeinsam gespielt, geklönt und gekocht. Auch Beratung zu Alltagsfragen und Hilfsleistungen können die Menschen dort in Anspruch nehmen. Das Wohn-Café ist Teil eines langfristigen Projekts zur Entwicklung eines Quartiersmanagements im Stadtteil, durch das die soziale Struktur und das Zusammenleben gestärkt werden sollen.

LEBENDIGE NACHBARSCHAFT IN SEESSEN

Seit 2012 engagieren wir uns für eine Lebendige Nachbarschaft in Seesen. Gemeinsam mit dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Seesen bieten wir vielfältige Beratungsleistungen an, organisieren Veranstaltungen, führen Integrationsmaßnahmen durch und initiieren diverse Quartiersprojekte – immer mit dem Ziel, das

QUARTIERE



„DURCH DAS NACHBARSCHAFTSZENTRUM - HAUS DER TALENTE KÖNNEN WIR IN DER BRAUNSCHWEIGER WESTSTADT NOCH BESSERE ARBEIT LEISTEN.“

Miteinander und die Lebensqualität der Menschen vor Ort nachhaltig zu fördern.

EIN NACHBARSCHAFTSZENTRUM FÜR DIE WESTSTADT

Der Stadtteilentwicklungsverein Weststadt e. V. hat seit 2017 endlich ein Zuhause – das Haus der Talente in der Braunschweiger Weststadt. Im September haben wir das Zentrum nach einer einjährigen Bauphase feierlich eröffnet und können durch die großzügigen Räumlichkeiten für Musik, Kultur, Sport und Handwerk noch bessere Arbeit im Quartier leisten.

DAS HAUS DER TALENTE IM ÜBERBLICK

- Zentraler Quartierstreffpunkt zum interkulturellen Austausch und kreativen Miteinander
- Mehrzweckhaus mit Veranstaltungsräumen, einer Werkstatt, Besprechungs- und Büroräumen
- Treffpunkt für diverse Vereine und soziale Initiativen

QUARTIERE

DAS LAND HILFT MIT: AUFBRUCHS- STIMMUNG IM DONAUVIERTEL

DAS FÖRDERPROJEKT SOZIALE STADT NIMMT FAHRT AUF

Das Braunschweiger Donauviertel ist seit 2016 Teil des Förderprojekts Soziale Stadt. Ziel des Projekts ist es, das Quartier durch Baumaßnahmen zu modernisieren und aufzuwerten. Damit auch soziale Maßnahmen bei den Bauplanungen berücksichtigt werden, treffen sich Vertreter der Kommunen, karitativer Einrichtungen und der Wohnungsbaugesellschaften regelmäßig an einem Runden Tisch und diskutieren die unterschiedlichen Möglichkeiten.

Die ›Wiederaufbau‹ ist Partner des Projekts. Wir werden im Rahmen der Baumaßnahmen unseren dortigen Bestand in „An den Gärtnerhöfen“ sozialverträglich modernisieren, denn die Gebäude sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht den modernen Wohnstandards. Die Art und der Umfang der Modernisierungsarbeiten befinden sich aktuell in Planung. Der Rahmen für die Umsetzung ist klar: Die rund 8.000 Quadratmeter Wohnfläche sollen fit für die Zukunft gemacht werden und dabei bezahlbar bleiben. Wir werden voraussichtlich Investitionen im zweistelligen Millionenbereich tätigen, wobei jeder neunte Euro durch das Projekt Soziale Stadt gefördert wird.



QUARTIERE

ES GEHT WEITER: UNSERE QUARTIERS- THEMEN 2018

Auch im folgenden Geschäftsjahr werden wir uns der Entwicklung unserer Quartiere widmen. Dies tun wir nicht nur durch Investitionen in den Bestand, sondern werden durch unsere Maßnahmen auch weiterhin Nachbarschaften fördern, in denen sich unsere Mitglieder wohlfühlen.

10
JAHRE

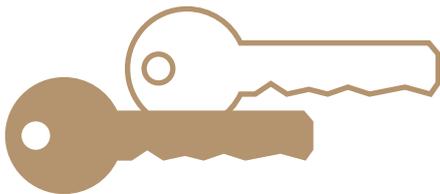


12,3
→ MILLIONEN EURO

Für Investitionen in unsere Quartiere und unseren Bestand

→ VEREIN STADTTEILENTWICKLUNG
WESTSTADT e. V.

Große Feier mit der Stadt und den anderen Mitgliedern zum 10-jährigen Jubiläum am 24. August 2018



10

→ SOMMERFESTE

Spiel und Spaß in unseren Quartieren in Braunschweig, Goslar, Salzgitter, Seesen, Wolfenbüttel, Calbe und Bad Harzburg



206

→ FERTIGSTELLUNG GEPLANTER
NEUBAUWOHNUNGEN

Moderne Wohneinheiten für Menschen mit geringem Einkommen, Familien, Paare und Singles

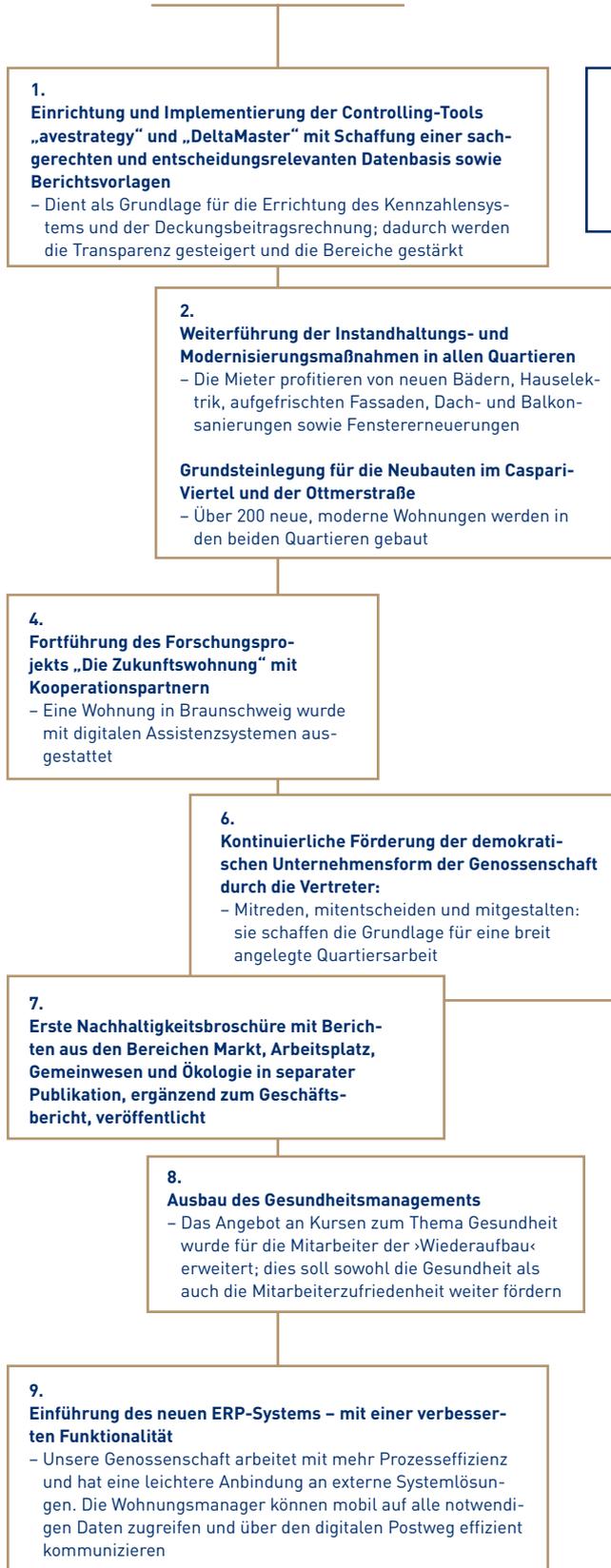
STATUSBERICHT AGENDA 2025

Auf dem Weg zur Umsetzung unserer Agenda 2025 sind wir im vergangenen Jahr ein gutes Stück vorangekommen. Den Schwerpunkt bildeten diesmal Entwicklungen im digitalen Bereich.

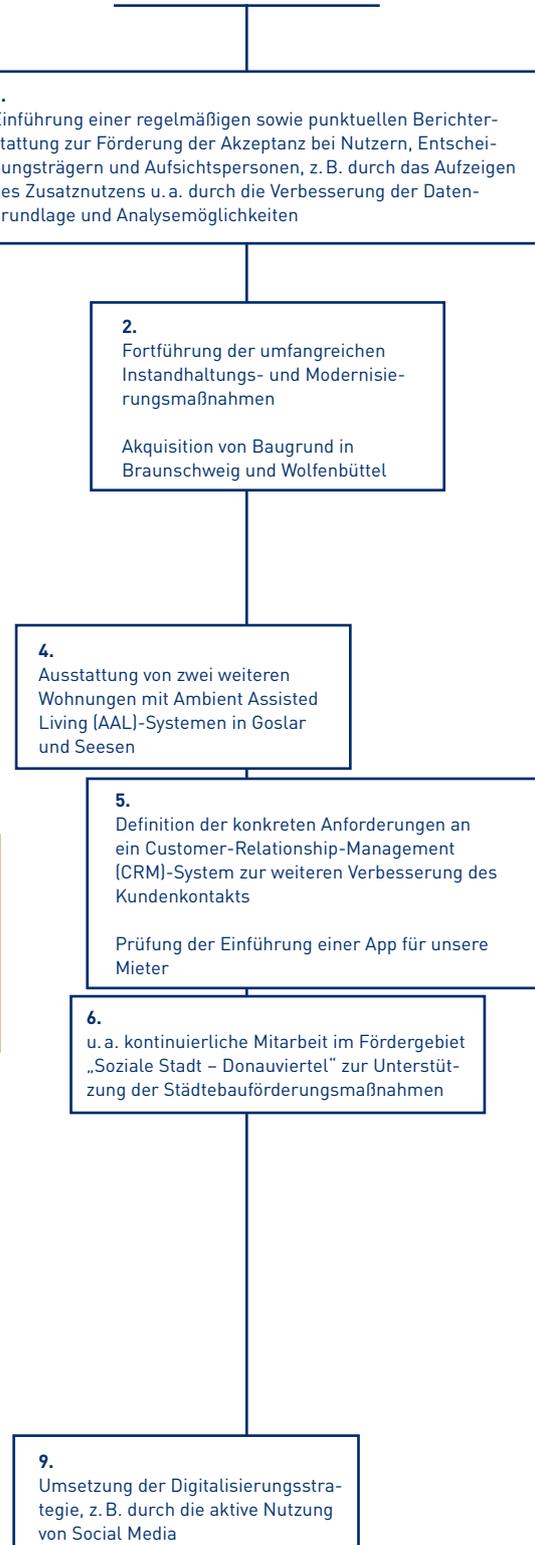
UNSERE ZIELE

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

FORTSCHRITTE 2017



NÄCHSTER SCHRITT



LAGEBERICHT

20
Grundlagen
des Unternehmens

28
Wirtschaftsbericht

33
Chancen und Risiken

36
Prognosebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG ist mit 9.398 Wohnungen bzw. 575.732,06 m² Wohnfläche im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt das größte genossenschaftlich organisierte Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig. Als Genossenschaft ist unser Unternehmen in erster Linie seinen Mitgliedern verpflichtet.

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

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet. Im Fokus steht vielmehr eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgfältig mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen. Der Mitgliederbestand entwickelte sich wie folgt:

	Mitglieder		Anteile	
Bestand 31.12. Vj.	17.728		92.919	
Zugänge		1.133		6.028
Abgänge:		1.125		5.976
durch Kündigung	814		4.108	
durch Todesfall	257		1.623	
durch Ausschluss	20		79	
durch Korrektur früherer Jahre	8		50	
durch Übertragung	26		91	
durch Teilkündigungen			25	
Nettoabgang/-zugang		8		52
Bestand 31.12. Gj.	17.736		92.971	

Die Führung des Unternehmens erfolgt durch den Vorstand. Die Kontrolle und Begleitung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Oberstes Beschlussorgan ist die Vertreterversammlung, die aus von den Mitgliedern demokratisch gewählten Vertretern besteht. Sie entlastet den Vorstand und Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung. Ebenso wählt die Vertreterversammlung auch die Aufsichtsratsmitglieder.

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

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG hat in seiner Sitzung am 06. Dezember 2017 beschlossen, den Vorstand ab 2018 zu erweitern. Das Vorstandsteam mit Joachim Blätz und Torsten Böttcher wird zum 01. Februar 2018 durch Heinz-Joachim Westphal

ergänzt. Für die zukünftige Unternehmensführung der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG setzt der Aufsichtsrat auf eine Kombination von intern gewachsenem Know-how und extern erworbener Kompetenz: Während Joachim Blätz und Torsten Böttcher seit vielen Jahren Verantwortung bei der ›Wiederaufbau‹ tragen, wird Heinz-Joachim Westphal, bis zur Erfüllung der Auflagen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, zunächst als Generalbevollmächtigter das Leitungsteam verstärken.

COMPLIANCE

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

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

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

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

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Niedersächsischen Baugesellschaft mbH. Das Unternehmen ist im Wesentlichen als Facilitymanagement-Dienstleistungsanbieter rund um die Immobilie aufgestellt. Die ehemalige Fremdverwaltung für Dritte der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH wurde auf die Niedersächsische Baugesellschaft mbH übertragen.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist alleinige Gesellschafterin der inw Immobilienverwaltung nowo Wiederaufbau GmbH, die als Vorratsgesellschaft ohne Geschäftsbetrieb gehalten wird.

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

Für Haftungsfälle aus der Mängelbeseitigung im Bereich der beendeten Arbeitsgemeinschaft „Einfach und selber bauen, Rautheim“ wurde von der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH zusammen mit der Braunschweiger Baugenossenschaft eG im Jahr 2013 eine Haftungsgemeinschaft mit dem Namen „Rautheim Gewährleistungs-GbR“ gegründet. Beide Gesellschafter waren zu jeweils 50% an der GbR beteiligt; die GbR endete mit der Abwicklung sämtlicher Gewährleistungsansprüche in 2017.

ORGANISATORISCHE AUFSTELLUNG

BAUGENOSSENSCHAFT ›WIEDERAUFBAU‹ EG

›WIEDERAUFBAU‹ IMMOBILIEN GMBH — 100 %

NIEDERSÄCHSISCHE BAUGESELL-
SCHAFT MIT BESCHRÄNKTER
HAFTUNG — 100 %inw IMMOBILIENVERWALTUNG nowo
WIEDERAUFBAU GMBH — 100 %

Objektgesellschaften

OBJEKT KREUZSTRASSE
GMBH & CO. KG — 33,3 %OBJEKT KREUZSTRASSE VERWAL-
TUNGSGESELLSCHAFT MBH — 33,3 %OBJEKT HUMBOLDTSTRASSE
GMBH & CO. KG — 50 %OBJEKT HUMBOLDTSTRASSE
VERWALTUNGS-GMBH — 50 %

Temporäre Projektgesellschaften

WOHNEN „AM BOTANISCHEN
GARTEN“ GMBH & CO. KG — 50 %WOHNEN „AM BOTANISCHEN
GARTEN“ VERWALTUNGS-GMBH — 50 %WOHNEN „AN DER FERDINAND-
BRÜCKE“ GMBH & CO. KG — 50 %WOHNEN „AN DER
FERDINANDBRÜCKE“ VERWAL-
TUNGS-GMBH — 50 %WOHNEN AM PRINZENPARK
GMBH & CO. KG — 50 %WIKABAU VERWALTUNGS-
GMBH — 50 %

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

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

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

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

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

1. Wir schaffen Transparenz in allen Bereichen und auf allen Ebenen.
2. Wir sorgen für die Werterhaltung des Wohnungsbestands und sichern die Wertsteigerung mit Schaffung einer hohen Investitionssicherheit.
3. Wir sichern unsere wirtschaftliche Stabilität langfristig ab.

4. Wir richten unser Wohnungs- und Dienstleistungsangebot weiter an der Nachfrage unserer Mitglieder aus.
5. Wir pflegen den Kundenkontakt und verbessern die Kundenbindung.
6. Wir gestalten lebenswerte Quartiere.
7. Wir übernehmen ökologische und gesellschaftliche Verantwortung.
8. Wir sichern unsere Attraktivität als Arbeitgeber und bauen diese aus.
9. Wir nutzen die Möglichkeiten der Digitalisierung.

Unsere Mitarbeiter tragen durch ihren Arbeitseinsatz und ihr Engagement täglich dazu bei, dass wichtige Entwicklungs- und Veränderungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden, und bilden auch in Zukunft die Grundlage für unseren Geschäftserfolg.

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

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

Unsere **Portfoliostrategie** wurde gegenüber der Vertreterversammlung kommuniziert und einvernehmlich verabschiedet: Mittelfristig soll aus strategischen Gründen der Streubesitz partiell verkauft werden. Hier haben die derzeitigen Mieter von Einzelobjekten grundsätzlich ein Vorkaufsrecht. Im Falle von En-bloc-Verkäufen nehmen wir insbesondere Rücksicht auf das Schutzbedürfnis unserer Mitglieder und vereinbaren zur Absicherung der genossenschaftlichen Rechte stets Sozialklauseln, die

den betroffenen Mietern u. a. ein Bleiberecht zu sozialverträglichen Mietpreisen sichern. Selbstverständlich werden die betroffenen Mieter rechtzeitig über einen beabsichtigten Verkauf informiert.

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

Vereinzelt kann es aber auch an unseren Kernstandorten zum Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen. So werden in Wolfenbüttel in der Jägermeister- und Heinrichstraße 52 Wohnungen, die nicht unseren Ansprüchen an ein lebenswertes und modernes Wohnumfeld entsprechen, vom Markt genommen. Gleichzeitig werden in unmittelbarer Nähe in der Ottmerstr. 80 Neubauwohnungen errichtet, sodass die vom Leerzug betroffenen Mieter in ihrem angestammten Wohnquartier verbleiben können, sofern sie dies denn wünschen. Die Fertigstellung ist zum Jahresende 2018 geplant. Für Frühjahr 2019 ist die Übergabe von 126 Wohnungen an die neuen Mieter in Braunschweig im neu entstehenden Caspari-Viertel geplant. Hiervon sind 23 Wohnungen öffentlich gefördert und die Vermietung erfolgt zu besonders günstigen Konditionen an Personen mit Wohnberechtigungsschein.

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

Im September 2017 eröffnete der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e.V. das neue Nachbarschaftszentrum – Haus der Talente in der Braunschweiger Weststadt. Der Verein erhält dadurch einen neuen und zentralen Quartierstreffpunkt für Begegnungen und offenen Austausch in der Braunschweiger Weststadt. Der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e.V. gründete sich 2008 und wird gleichberechtigt getragen von der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Stadt Braunschweig, erweitert durch die Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) im Jahr 2010. Das Grundstück und das Nachbarschaftszentrum sind Eigentum der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG. Sie war als Bauherr für die Projektentwicklung, die Realisierung und die Investition verantwortlich. Das Nachbarschaftszentrum – Haus der Talente steht eindrucksvoll dafür, wie Menschen und Institutionen sich vor Ort für ein lebenswertes Miteinander engagieren. Es arbeiten unterschiedliche Partner zusammen mit dem Ziel, die Chancen aller Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern – und das mit Erfolg seit vielen Jahren!

PORTFOLIO

WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

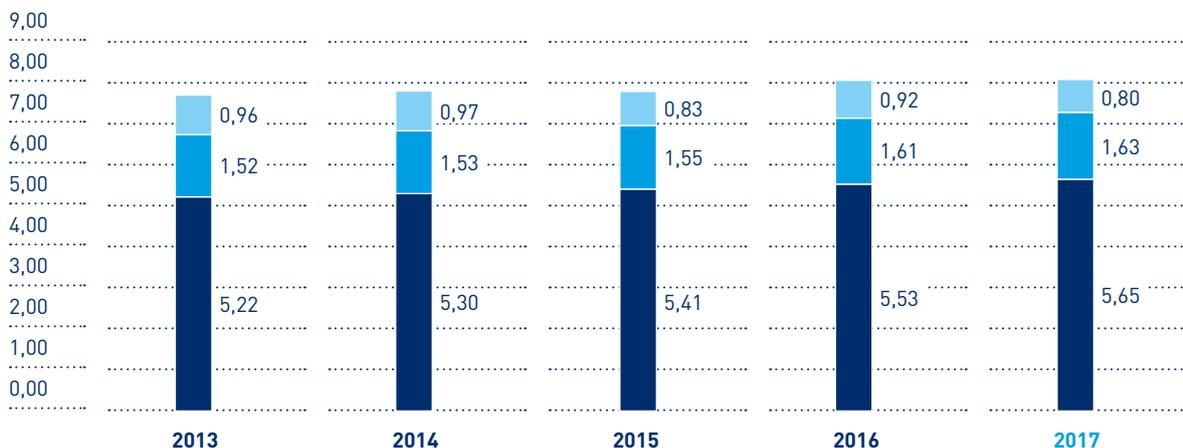
	2017	2016	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.398	9.400	-2
Anzahl Parkplätze	5.142	5.152	0
Wohnfläche in m ²	575.732	576.110	-378
Monatliche Sollmiete pro m ² in €	5,65	5,53	0,12
Leerstandsquote in %	1,6	2,0	-0,4
Fluktuation in %	10,1	11,0	-0,9

Die **Zahl der Wohnungen** ging im Berichtsjahr um zwei zurück: Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von zwei Reihenhäusern in Harlingerode. Zwei Umnutzungen in Schöppenstedt und Halberstadt wirkten gegengleich und hatten damit per saldo keinen Einfluss auf den Gesamtbestand.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2017 über 2.190 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.213), 117 Carports (Vorjahr: 109) und 2.846 Garagen (Vorjahr: 2.830); mithin stehen unseren Kunden 5.153 Parkplätze (Vorjahr: 5.152) zur Verfügung.

Die **Miete** pro m² Wohnfläche beträgt per 31.12.2017 € 5,65 nach € 5,53 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben im gesetzlich vorgegebenen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die jahresdurchschnittliche **Leerstandsquote** sank im Vergleich zum Vorjahr von 2,0% auf 1,6%. Die Leerstände konzentrieren sich weiterhin schwerpunktmäßig im Harzgebiet. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung deutlich positiv entwickelt hat, zeichnet sich in der Harzregion trotz einer allgemeinen Nachfrageschwäche zumindest eine leicht positive Tendenz ab.

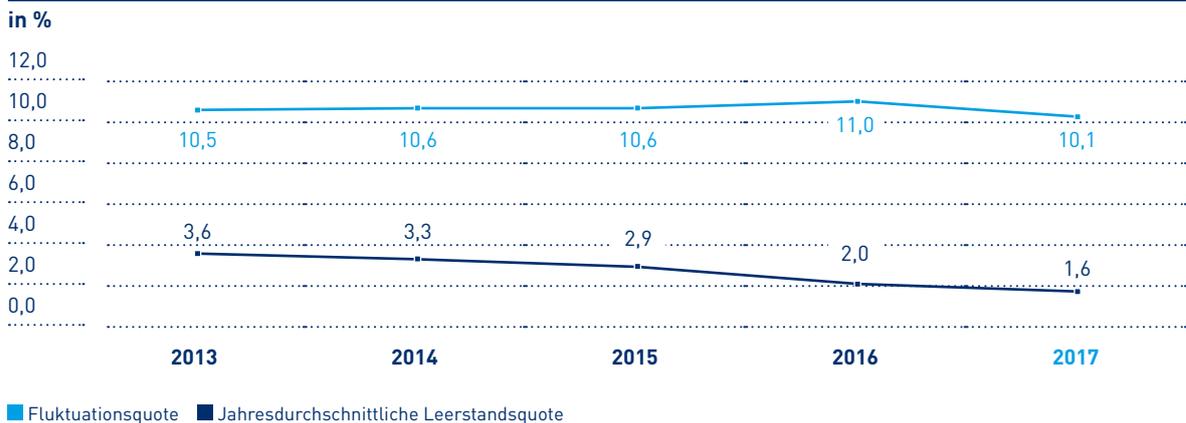
MIETE PRO M² WOHNFLÄCHE

■ Heizkosten inkl. Warmwasser ■ Kalte Betriebskosten ■ Nettokaltmiete

Die **Fluktuation** im Gesamtbestand sank leicht von 11,0% im Vorjahr auf 10,1% im Berichtsjahr. Der Rück-

gang erfolgte in beiden Arbeitsgebieten fast deckungsgleich.

FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG



MITARBEITER

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 107 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Berücksichtigung von zwei Vorstandsmitgliedern) beschäftigt. Damit ist die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr leicht um zwei Personen gesunken (Vorjahr: 109). Der Frauenanteil in der Belegschaft lag im Jahr 2017 mit 59%

2 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau. Auch bei der Altersstruktur gab es keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Unter unseren Mitarbeitern sind nur wenige befristete Beschäftigte (zum Stichtag: vier) und keine Zeitarbeitskräfte. Es befanden sich sieben Personen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten.

PERSONALÜBERSICHT (MITARBEITER ZUM 31.12.)

	2017	2016	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	107	109	-2
davon Männer in %	41	39	2
davon Frauen in %	59	61	-2
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	95	96	-1
Fluktuationsquote in %	13,08	6,70	6,38
Altersdurchschnitt in Jahren	41	42	-1

Zum Bilanzstichtag waren unsere Mitarbeiter durchschnittlich zwölf Jahre bei uns beschäftigt. Die Gesamt-Fluktuationsquote betrug 13,08 % und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 6,38 Prozentpunkte. Sie schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein.

Maßnahmen unserer Personalentwicklung und zur Bindung von aktuellen und künftigen Mitarbeitern sind es, ein Umfeld zu schaffen, in dem jeder Beschäftigte die Möglichkeit hat, sein volles Potenzial auszuschöpfen. Im Sinne des „lebenslangen Lernens“ unterstützen wir Mitarbeiter aller Fachbereiche in jeder beruflichen Phase dabei, ihre Kenntnisse und Fähigkeiten auf dem neuesten Stand zu halten und weiter auszubauen – vom abteilungsübergreifenden Wissensaustausch über unsere Schnuppertage bis hin zu externen Programmen und Fortbildungen, die neue Perspektiven und Trends aufgreifen.

Aktuelle und künftige Mitarbeiter legen sehr großen Wert darauf, berufliche Interessen mit privaten oder familiären Belangen in Einklang bringen zu können. Unser Engagement geht dabei weit über gesetzliche Verpflichtungen hinaus. Wir bieten unseren Beschäftigten eine flexible Gestaltung der Arbeitszeiten und Unterstützung bei der Kinderbetreuung oder der Pflege naher Angehöriger.

Wir haben im vergangenen Jahr unser betriebliches Gesundheitsmanagement ausgeweitet und bieten unseren Mitarbeitern die Möglichkeit mehr Verantwortung für ihre Gesundheit zu übernehmen. Das Spektrum reicht dabei von Vorsorgeuntersuchungen und Programmen rund um einen gesunden Rücken bis hin zu mentalen Ausgleichsprogrammen wie Yoga und Massagen. Auch die Unterstützung bei der Behandlung von Krankheiten oder Wiedereingliederungsmaßnahmen gehören zu unserem betrieblichen Gesundheitsmanagement.

Über diese und unsere bereits etablierten Maßnahmen, wie eine betriebliche Altersvorsorge, die Zahlung von Urlaubs- und Weihnachtsgeld über Tarif, eine Unfallversicherung mit 24-Stunden Deckung für Freizeit- und Berufsunfälle und eine besondere Verzinsung bei unseren Sparprodukten, wollen wir für aktuelle und potenzielle Mitarbeiter ein attraktiver und moderner Arbeitgeber sein.

Neben dem Handlungsfeld Arbeitsplatz wird die Nachhaltigkeit unseres Handelns auch in den drei weiteren Handlungsfeldern Markt, Gemeinwesen und Ökologie fortgesetzt. So sind wir auf unseren regionalen Teilmärkten vor Ort nah am Kunden und seinen Bedürfnissen. Ebenso beziehen wir auch unsere Mitglieder und Mieter in die Gestaltung von lebenswerten und lebendigen Quartieren ein und wir sind als Genossenschaft fest in der Region verwurzelt. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit steht für uns die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und Neubauten im Fokus.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2017

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau kann für 2017 erneut eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung verbuchen. Unser Unternehmen hat seine operativen und wirtschaftlichen Ziele für das Geschäftsjahr überwiegend erreicht, zum Teil auch übertroffen.

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

KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG¹

in € Mio.	2017			2016
	Plan	Ist	Abweichung	Ist
Sollmieten	40,4	40,7	+0,3	39,8
Erlösschmälerungen	0,9	0,9	0,0	1,1
Umsatzerlöse aus Mieten	39,5	39,8	+0,3	38,7
Sonst. betriebl. Erträge	1,0	1,5	+0,5	2,6
Instandhaltungsaufwand	12,2	12,3	+0,1	13,1
Zinsaufwand	7,3	6,8	-0,5	7,0
Jahresergebnis	2,9	3,8	+0,9	3,6

¹ Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Sollmieten konnten wie geplant angemessen weiterentwickelt werden und haben die geplanten Ziele leicht übertroffen. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr gemindert worden und schließen auf dem geplanten Niveau ab. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm weitestgehend wie geplant umgesetzt werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen aus der Unternehmens- und Objektfinanzierung und aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen, führten zu einem Jahresüberschuss von € 3,8 Mio. und somit einer Steigerung von € 0,9 Mio. gegenüber dem Plan.

Auf der Grundlage der bereits in den Vorjahren optimierten Prozessabläufe konnten wir im Berichtsjahr die Migration unserer technischen Systeme auf ein neues wohnungswirtschaftliches ERP-System erfolgreich abschließen. Unter Begleitung eines qualifizierten Beratungsunternehmens konnte die Migration im laufenden Betrieb ohne wesentliche Beeinträchtigungen für unsere Kunden planmäßig umgesetzt werden.

Im Berichtsjahr vereinbarten wir mit unseren Partnern für die Handwerkerdienstleistungen turnusgemäß in wesentlichen Einzelgewerken **flächendeckende Einheitspreisabkommen** neu. Diese verschaffen uns eine höhere Kostenkontrolle, führen zu Einsparungen und sollen auch die Qualität der Leistungen sichern.

INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, NEUBAU

Auch im Berichtsjahr haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 21,39 (Vorjahr: € 22,74). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 28,10 pro m² Wohnfläche (Vorjahr: € 28,65). Der Vorjahresvergleichswert für Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut dem letzten vorliegenden Betriebsvergleich auf € 20,05 pro m² Wohnfläche.

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

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2017 für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen € 2,2 Mio. (Vorjahr: € 3,5 Mio.). Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 14,6 Mio. (Vorjahr: € 16,6 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** im vergangenen Jahr Mittel in Höhe von € 5,8 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.) investiert.

ERTRAGSLAGE

ECKDATEN ERTRAGSLAGE

in T€	2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse	59.919,0	55.786,7	1.132,3
davon Miete	39.861,5	38.770,0	1.091,5
Bestandsveränderung	-351,9	474,4	826,3
Zinserträge	1,8	6,1	-4,3
Sonstige Erträge/Aktivierete Eigenleistungen	2.545,6	3.360,5	-814,9
	59.114,5	59.627,7	-513,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	28.129,0	29.402,6	-1.273,6
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	12.317,4	13.103,6	-786,2
davon Betriebskosten	14.646,0	15.344,4	-698,4
Abschreibungen	7.691,1	7.664,5	26,6
davon außerplanmäßig	238,0	275,0	-37,0
Personalaufwand	7.324,2	6.987,0	337,2
Zinsaufwand	6.825,0	6.980,3	-155,3
Sonstige Aufwendungen	3.422,8	2.966,3	456,5
Steuern	1.940,4	1.979,8	-39,4
davon sonstige Steuern	1.941,4	1.979,9	-38,5
	55.322,5	55.980,5	-648,0
Jahresüberschuss	3.782,0	3.647,2	134,8
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen	4.020,0	3.922,1	97,9

Die Mieterlöse erhöhten sich im Berichtszeitraum aufgrund des Rückganges der Erlösschmälerungen. Weiterhin wurden zur Sicherung des Bestands der Genossenschaft die Bestandsmieten im Interesse aller Mitglieder moderat angehoben.

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der gegenüber den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2017 und 2016. Die sonstigen Erträge resultieren vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsleistungen für Gebäudeschäden, Aktivierungen von Eigenleistungen und Beteiligungserträgen. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der zu aktivierenden Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten für Neubauten entsprechend angestiegen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung betragen T€ 12.317 und konnten ohne die Aufwendungen für Versicherungsleistungen aus dem Brandschaden in der Ilmenaustraße weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Der Rückgang der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus den Heizkosten, die witterungsbedingt leicht zurückgegangen sind.

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

Die Erhöhung des Personalaufwandes resultiert aus der im Vorjahr realisierten Kapazitätsanpassung des Personalbestands, der Tariferhöhung sowie der angefallenen Mehrarbeit für das ERP-Projekt. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen, niedrigere Zinsen für Spareinlagen, bei Berücksichtigung der Zinsen für Pensionsrückstellungen. Die sonstigen Aufwendungen schließen T€ 457 über dem Niveau des Vorjahres ab und beinhalten die Kosten für die ERP-Umstellung.

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG war auch im Berichtsjahr 2017 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 sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ist aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs ersichtlich.

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

Es wurden im Berichtsjahr keine Forwarddarlehen als Anschlussfinanzierung für zukünftig auslaufende Darlehen abgeschlossen. Insgesamt sind € 7,3 Mio. Prolongationen in 2018 durch Forwardvereinbarungen gesichert. Weiterhin wurden zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos bereits in 2011 konservative derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Der jeweilige Vertragsbeginn der Swap- bzw. Darlehensverträge liegt zwischen 2014 und 2018. In 2018 wird noch ein Darlehen über € 7,5 Mio. durch einen Swap prolongiert. Da die Zinsabsicherung bis zur vollständigen Tilgung der Kredite durchgeführt wurde, liegt das jeweilige Vertragsende zwischen 2025 und 2046. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden nicht durchgeführt.

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

Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr 2017 Restkapitalsalden von € 14,8 Mio. an, von denen bereits € 4,8 Mio. in Vorjahren durch Forwards, € 5,7 Mio. durch Swap-Vereinbarungen und € 3,2 Mio. ohne vorherige Zinssicherung prolongiert wurden. Die verbliebenen € 1,1 Mio. wurden zurückgeführt. Im Jahr 2017 wurde kein Bausparvertrag abgeschlossen. Es bestehen Bausparlehensansprüche aus früheren Verträgen.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 37,5 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,9 Mio. erhöht.

Der gesamte Zinsaufwand inklusive Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen ist mit € 6,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 0,2 Mio. durch den Zinsdegressionseffekt und die günstigeren Prolongationskonditionen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 7,6 Mio. bzw. 4,7% (im Jahr 2016 € 7,4 Mio. bzw. 4,5%). Unsere gute Liquiditätslage hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und ist stabil. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird gegenüber der Deutschen Bundesbank anhand monatlicher Meldungen der Liquiditätskennzahl, die das Verhältnis der verfügbaren Zahlungsmittel zu den fristenkongruenten Zahlungsverpflichtungen beschreibt, dargelegt. Die Liquiditätskennzahlen für den jeweiligen Folgemonat lagen im Geschäftsjahr zwischen 1,68 und 3,30, d. h., die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

in T€	2017	2016
Cashflow nach DVFA/SG	11.614,5	11.069,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.252,9	15.834,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.340,4	-5.812,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.889,5	-13.663,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	2.022,9	-3.641,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.126,7	4.768,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.149,6	1.126,7

Der Cashflow nach DVFA/SG ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 545,6 insbesondere durch höhere Mieten, geringere Erlösschmälerungen und Zinsaufwendungen gestiegen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm im Geschäftsjahr um T€ 2.418,8 zu, da die sonstigen Aktiva durch geringere Forderungen und Unfertige Leistungen aus Betriebskosten abgenommen haben. Die sonstigen Passiva sind insbesondere durch höhere

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie erhaltene Anzahlungen gestiegen.

Durch unsere Neubauvorhaben ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch erhöhte Abflüsse bestimmt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergibt einen negativen Saldo. Im Vergleich zum Vorjahr sind die langfristigen Darlehensvalutierungen abzüglich Darlehensrückzahlungen um insgesamt T€ 7.538,5 höher. Der Spareinlagenbestand ist leicht angestiegen. Der

Cashflow der Finanzierungstätigkeit und der Investitionsstätigkeit werden durch den Cashflow des Geschäftsjahres und den Zahlungsmittelanfangsbestand kom-

pensiert. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um T€ 2.022,9 erhöht.

VERMÖGENSLAGE

ECKDATEN VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2017		31.12.2016	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	325.317,7	94,2	325.026,8	94,4
Umlaufvermögen	20.004,5	5,8	19.080,9	5,6
Rechnungsabgrenzungsposten	43,5	0,0	50,6	0,0
Gesamtvermögen	345.365,7	100,0	344.158,2	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	331,1		336,6	
Fremdmittel	232.715,9		234.681,5	
Reinvermögen	112.318,7		109.140,1	
Reinvermögen Vorjahr	109.140,1		105.964,9	
Vermögenszuwachs	3.178,6	2,8	3.175,2	3,0

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 1.207,5 angestiegen. Der Zuwachs beruht im Wesentlichen auf dem temporären Anstieg der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag. Den Abschreibungen auf das Anlagevermögen stehen Zugänge bei den Anlagen im Bau

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

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2017		31.12.2016	
	in T€	in %	in T€	in %
Eigenkapital	112.318,7	32,5	109.140,1	31,7
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	331,1	0,1	336,6	0,1
Rückstellungen	11.460,6	3,3	12.620,7	3,7
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	161.330,6	46,7	163.867,9	47,6
Spareinlagen	37.505,8	10,9	36.602,3	10,6
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	22.418,9	6,5	21.590,0	6,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,6	0,0
Bilanzsumme	345.365,7	100,0	344.158,2	100

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 3.178,6.

Die Minderung der Rückstellungen ergibt sich vor allem aus dem Rückgang der Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen und Instandhaltungen, für unterlassene Instandhaltungen und der Rückstellungen für Steuerpflichtigkeiten.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen von Darlehen. Die Spareinlagen konnten trotz des an die allgemeine Marktsituation angepassten Zinssatzes auf stabiler Basis leicht erhöht werden.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

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

- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.764.600,16 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 550.583,98 gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 441.467,30 soll in andere Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

CHANCEN UND RISIKEN

GESAMTAUSSAGE UND RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER CHANCEN- UND RISIKOSITUATION

Der demografische Wandel, der Flüchtlingszuzug, die steigenden Ansprüche an die technische sowie energetische Ausstattung unserer Wohnungen seitens der Mieter und auch des Gesetzgebers stellen für die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG zum Teil erhebliche Herausforderungen dar. Dazu gehören u. a. steigende Baukosten, die den Neubau zu „bezahlbaren Mieten“ gefährden. Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot aber auch Chancen verbunden, über deren Wahrnehmung wir die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterentwickeln und ihre Ertragskraft steigern können.

Aufgrund der stetigen Bautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen Bestand. Seine technische Qualität und die überwiegend günstigen Wohnungsschnitte stellen wichtige Wettbewerbsvorteile dar.

Um die zukünftige Marktnachfrage besser einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen, haben wir im Geschäftsjahr 2012 das Portfoliomanagementsystem „Kompass“ eingeführt. Es hilft uns, die Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten zu antizipieren und die (zukünftige) Lagequalität des Wohnungsbestands besser einschätzen zu können. Heute können wir feststellen, dass sich trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen regionalen Wohnungsmärkten unsere Leerstandsituation an allen Standorten deutlich verbessert hat.

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich vereinzelt Wohnungsbestände, aus deren Bewirtschaftung sich für die Genossenschaft Ertragseinbußen ergeben bzw. ergeben können. Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements ziehen wir für diese Wohneinheiten den Verkauf in Betracht. 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 Geschäftsfeld- und Budgetverantwortlichen von der Arbeitsgruppe MaRisk zu den resultierenden einzelnen Risiko- bzw. Unterkategorien aggregiert. Grundlage ist dabei unsere unternehmensindividuelle Risikomatrix. Diese Adaption der Vorlage des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. ermittelt anhand einer Kombination von Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit einen Risikopunktwert für den Risikobereich. Dabei stellen 1–4 Punkte ein geringes Risiko (grüner Bereich), 5–8 Punkte ein mittleres Risiko (gelber Bereich) und 9–15 Punkte ein hohes Risiko (roter Bereich) dar.

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung – aus Vorsichtsgesichtspunkten – das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der Unterkategorie bestimmt. Als Hauptrisikofelder wurden die Projektentwicklung und Bau/Erschließungsphase im Bereich Neubau/Erschließung mit 8 Punkten bewertet. Der Mittelwert der maximalen Risikobereichswerte ist von 3,8 im Vorjahr auf 3,3 nach aktueller Bewertung gesunken. Für die empirische Standardabweichung der Risiko(unter)kategorien zeigt sich eine Streuung von $\geq 1,5$ um den jeweiligen Mittelwert insbesondere bei den Marktpreisrisiken.

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

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

RISIKO-SELBSTEINSCHÄTZUNG

Prozess:		
Risikobereich:		
Einzelrisiken:		

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

Wesentliche Beurteilungsfaktoren	
---	--

Datum, Unterschrift Abteilungsleiter:	
--	--

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

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

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

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis hin zu Fachthemen. Im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements werden während der Dienstzeit

verschiedene Gesundheitskurse für die Mitarbeiter angeboten. Im Mittelpunkt steht vor allem die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeiter bei stetig steigenden Anforderungen im Arbeitsalltag.

Zur Begegnung von operationellen und IT-bezogenen Risiken wurden auch Investitionen in eine verbesserte Hardware-Infrastruktur, in die IT-Sicherheit und in die Schaffung von Systemvoraussetzungen für die ERP-Migration getätigt. Durch die ERP-Umstellung im Berichtsjahr wurde unsere wohnungswirtschaftliche Software auf eine zukunftssichere Basis gestellt.

Die »Wiederaufbau« Immobilien GmbH konzentriert ihren Tätigkeitsschwerpunkt zurzeit auf die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands. Bauträgerprojekte sind aufgrund des Fehlens geeigneter Grundstücke im Moment nicht geplant. Für den Fall einer Aufnahme von Bauträgerprojekten ist vorgesehen, die Marktgängigkeit der Objekte intensiv zu analysieren. Die dafür notwendigen Planungs- und Architektenleistungen werden dann extern bezogen. Neue Projekte werden nur in guten Lagen Braunschweigs und über eigenständige Projektgesellschaften angegangen, die teilweise mit renommierten Partnern der Immobilienbranche gegründet werden. Die von der Genossenschaft zugunsten der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH gegenüber

einem Gläubiger der »Wiederaufbau« Immobilien GmbH abgegebene Bürgschaft in Höhe von zuletzt € 0,75 Mio. wurde im Berichtsjahr vom Gläubiger zurückgegeben. Die Bürgschaft sicherte Kreditverpflichtungen und Avalbürgschaften.

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

PROGNOSEBERICHT

Wir werden unseren Kurs der nachhaltigen Investitionen in unsere Kernbestände weiter fortsetzen. Daneben setzen wir auch auf den gezielten Neubau, um unseren Mitgliedern auch in der Zukunft ein adäquates Angebotsportfolio bieten zu können. Wirtschaftlich gehen wir für die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG weiterhin von einer stabilen Ertragssituation aus. Aufgrund unserer sehr soliden Gesamtaufstellung sind unsere Erträge sehr gut prognostizierbar.

PLANUNG

in € Mio.	2018	2019
Investitionen (i. W. Neubau und Modernisierung)	32,6	11,9
Instandhaltungsaufwand	12,5	12,8
Jahresüberschuss	3,6	4,1
Jahresüberschuss »Wiederaufbau« Immobilien GmbH	0,3	0,4

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin einen großen Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets für 2018 und 2019 liegen bei € 12,5 Mio. bzw. € 12,8 Mio.

Als Jahresüberschuss werden wir in 2018 voraussichtlich einen Betrag von € 3,6 Mio. bzw. von € 4,1 Mio. in 2019 ausweisen.

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

Ein wichtiges Thema im Berichtsjahr war die Intensivierung des Neubaugeschäfts. Aktuell befinden sich 206 Neubauwohnungen in Braunschweig und Wolfenbüttel mit einem Investitionsvolumen von rund € 40 Mio. im Bau. Die Baufertigstellung wird voraussichtlich zum Ende des Jahres 2018 für das Bauvorhaben Wolfenbüttel, Ottmerstr. bzw. im Frühjahr 2019 für das Bauvorhaben Braunschweig, Caspariviertel erfolgen.

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

Als steuerpflichtiges Tochterunternehmen unserer Genossenschaft weist die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,7 Mio.) aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf wird für 2018 und 2019 ein Jahresüberschuss von € 0,3 Mio. bzw. € 0,4 Mio. prognostiziert.

Die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2017 einen Gewinn aus. Ab 2018 prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung und entsprechende Gewinne.

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

Unser Aufsichtsrat unterstützt uns bei allen unseren Bemühungen, die Genossenschaft als modernes Dienstleistungsunternehmen aufzustellen, zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich vertrauensvoll und ergebnisorientiert. Sie umfasst nicht nur die gesetzlich geregelten Aufsichtspflichten, sondern auch die generelle Planung der Zukunft der Genossenschaft.

Die positiven Beziehungen zu Behörden, Banken, Versicherungen und den anderen Geschäftspartnern haben wir im Berichtsjahr aufrechterhalten und, soweit es möglich war, intensiviert. Wir sind wohlwollend unterstützt, beraten und mit Hinweisen versehen worden. Wir bedanken uns bei allen dafür. In diesen Dank schließen wir natürlich auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein, die mit ihrer Leistungskraft und ihrem Engagement die Basis für den Erfolg unserer Genossenschaft gelegt haben.

Braunschweig, den 28. Februar 2018

Der Vorstand



Blätz



Böttcher

JAHRESABSCHLUSS 2017

40

Bilanz

42

Gewinn- und Verlustrechnung

43

Anhang

BILANZ

ZUM 31.12.2017

AKTIVSEITE

in €	2017	2016
→ ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	42.547,93	82.949,53
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	305.866.834,67	310.975.369,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.456.954,16	7.988.253,89
Grundstücke ohne Bauten	736.836,28	3.394.137,87
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
Technische Anlagen	192.368,00	219.176,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.577,54	455.792,08
Anlagen im Bau	8.955.841,95	138.047,62
Bauvorbereitungskosten	130.910,54	1.225.224,85
Geleistete Anzahlungen	31.654,18	31.654,18
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	515.507,95
Andere Finanzanlagen	700,00	700,00
Anlagevermögen insgesamt	325.317.733,71	325.026.814,17
→ UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	15.664.017,72	16.015.924,76
Andere Vorräte	17.740,88	18.682,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	320.794,35	284.015,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	139.286,31	143.119,62
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	191.052,96	407.691,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	(191.052,86)	(399.061,79)
davon Sonstige Vermögensgegenstände	(0,00)	(8.629,21)
Sonstige Vermögensgegenstände	522.011,21	1.084.851,18
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.149.564,74	1.126.603,88
→ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	43.486,67	50.532,36
Bilanzsumme	345.365.688,55	344.158.234,60

PASSIVSEITE

in €

	2017	2016
→ EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	760.363,62	857.364,89
der verbleibenden Mitglieder	13.847.930,58	13.831.350,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen	41.900,98	16.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(103.848,69)	(93.321,29)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	12.855.132,25	12.475.132,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(380.000,00)	(370.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
Andere Ergebnisrücklagen	65.481.255,20	62.652.225,51
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(419.029,69)	(293.160,47)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(2.410.000,00)	(2.310.000,00)
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	3.782.051,28	3.647.217,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.790.000,00	2.680.000,00
Eigenkapital insgesamt	112.318.673,69	109.140.129,82
→ SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		
	331.097,26	336.556,19
→ RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen	7.621.111,00	7.311.172,00
Steuerrückstellungen	0,00	50.000,00
Sonstige Rückstellungen	3.839.490,89	5.259.481,06
→ VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.506.063,31	119.296.282,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.824.503,56	44.571.630,69
Spareinlagen	37.505.815,88	36.602.296,03
Erhaltene Anzahlungen	19.907.041,57	19.394.453,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	439.348,27	517.087,18
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.805,05	56.046,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.614.432,40	1.011.502,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.842,74	9.369,30
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(39.842,74)	(8.014,49)
davon Sonstige Verbindlichkeiten	(0,00)	(1.354,81)
Sonstige Verbindlichkeiten	362.442,93	601.623,22
davon aus Steuern	(46.037,40)	(47.119,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(19.080,69)	(0,0)
→ RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	20,00	605,00
Bilanzsumme	345.365.688,55	344.158.234,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2017

in €	2017	2016
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	56.368.412,46	55.193.361,40
b) aus Betreuungstätigkeit	4.300,30	4.300,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	546.314,28	589.007,44
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-351.907,04	474.421,18
Andere aktivierte Eigenleistungen	682.102,93	588.990,59
Sonstige betriebliche Erträge	1.513.462,01	2.566.467,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.068.118,05	29.347.736,81
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.896,31	54.847,99
Rohergebnis	30.633.670,58	30.013.963,93
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.930.889,84	5.586.583,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.393.312,97	1.400.396,05
davon für Altersversorgung	(335.474,24)	(418.135,98)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.691.081,18	7.664.462,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.422.688,29	2.966.366,59
Erträge aus Beteiligungen	350.000,00	205.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	(350.000,00)	(205.000,00)
Erträge aus anderen Finanzanlagen des Anlagevermögens	24,00	24,00
Sonstige Zinserträge	1.801,52	6.142,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.825.049,95	6.980.321,08
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(588.496,00)	(287.763,70)
davon verbundene Unternehmen	(1.061,25)	(0,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.021,24	-92,00
Ergebnis nach Steuern	5.723.495,11	5.627.092,07
Sonstige Steuern	1.941.443,83	1.979.874,84
Jahresüberschuss	3.782.051,28	3.647.217,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	2.790.000,00	2.680.000,00
Bilanzgewinn	992.051,28	967.217,23

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 31.12.2017 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.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Bewertungsmethoden.

BILANZIERUNGSMETHODEN

Das Verfahren zur Ermittlung der latenten Steuern gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Nach der Bewertung zum 31.12.2017 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten.

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

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

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

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

BEWERTUNGSMETHODEN

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen zusammen. Ein Baukostenzuschuss in Höhe von € 314.186,00 wurde von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Im Einzelnen wurde wie folgt beschrieben:

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

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

Außerplanmäßig abgeschrieben wurden Herstellungskosten für vier Wohngebäude in Höhe von € 238.000.

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 Abschlägen für Risiken und Chancen aus der Makro- und Mikrolage der Immobilie ermittelt. Des Weiteren wurde bei der Ertragswertermittlung der Grundstückswert mit berücksichtigt.

c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

d) Umlaufvermögen

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

Von den „Forderungen aus Vermietung“ wurde eine Pauschal-Wertberichtigung von € 85.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00) für Forderungen bis zur Höhe von € 4.000,00 abgesetzt. Für „Forderungen aus Vermietung“ mit einer Höhe von über € 4.000,00 werden erforderlichenfalls Einzelwertberichtigungen gebildet.

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

e) Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung von 2% und eine Rentensteigerung von 1,5% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (im Vorjahr der vergangenen sieben Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68% zum 31.12.2017.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,68%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 876.

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 2,80% p. a. zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2017) abgezinst. Für diese Rückstellungen beträgt die Preissteigerung 1,5% p. a.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

g) Bewertungseinheiten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände	768.713,92	7.941,40	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	508.969.496,21	2.234.529,11	299.988,79	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.641.208,44	0,00	0,00	758.317,37
Grundstücke ohne Bauten	3.394.137,87	7.065,79	0,00	-2.664.367,38
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.585,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.702.912,28	95.848,46	8.090,00	0,00
Anlagen im Bau	138.047,62	5.764.352,84	19.377,59	3.072.819,08
Bauvorbereitungskosten	1.225.224,85	72.454,76	0,00	-1.166.769,07
Geleistete Anzahlungen	31.654,18	0,00	0,00	0,00
	532.688.266,96	8.174.250,96	327.456,38	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	700,00	0,00	0,00	0,00
	516.207,95	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	533.973.188,83	8.182.192,36	327.456,38	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen gesamt 01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen gesamt 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
776.655,32	685.764,34	48.343,00	0,00	734.107,39	42.547,93	82.949,53
510.904.036,53	197.994.126,52	7.163.051,08	119.975,74	205.037.201,86	305.866.834,67	310.975.369,69
17.399.525,81	8.652.954,55	289.617,10	0,00	8.942.571,65	8.456.954,16	7.988.253,89
736.836,28	0,00	0,00	0,00	0,00	736.836,28	3.394.137,87
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
585.585,00	366.409,00	26.808,00	0,00	393.217,00	192.368,00	219.176,00
1.790.670,74	1.247.120,20	163.262,00	7.289,00	1.403.093,20	387.577,54	455.792,08
8.955.841,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955.841,95	138.047,62
130.910,54	0,00	0,00	0,00	0,00	130.910,54	1.225.224,85
31.654,18	0,00	0,00	0,00	0,00	31.654,18	31.654,18
540.535.061,54	208.260.610,27	7.642.738,18	127.264,74	215.776.083,71	324.758.977,83	324.427.656,69
515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
516.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	516.207,95	516.207,95
541.827.924,81	208.946.374,66	7.691.081,18	127.264,74	216.510.191,10	325.317.733,71	325.026.814,17

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 15.664.017,72 (Vorjahr: € 16.015.924,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Von den **Forderungen** haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	6.062,15	10.070,74
Sonstige Vermögensgegenstände	0,51	0,51
Gesamtbetrag	6.062,66	10.071,25

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde in 2017 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

RÜCKSTELLUNGEN FÜR

in €

1. Erbrachte Instandhaltung	748.717,73
2. Unterlassene Instandhaltung	1.764.974,90
3. Erbrachte Bauleistungen	306.455,00
4. Entstandene Betriebskosten	362.160,00
5. Verwaltungskosten	337.363,71
6. Jubiläumsaufwendungen	200.699,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	98.398,72
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	20.721,83
Gesamtbetrag	3.839.490,89

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

in €	Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon			Art der Sicherung ²	
			Restlaufzeiten				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.506.063,31	6.662.130,22	27.804.976,20	93.038.956,89	127.506.063,31	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.824.503,56	1.371.334,12	5.856.332,50	26.596.836,94	33.824.503,56	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	19.907.041,57	19.907.041,57					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	439.348,27	439.348,27					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	55.805,05	55.805,05					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.614.432,40	1.172.455,40	441.977,00				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.842,74	39.842,74					
Sonstige Verbindlichkeiten	362.442,93	223.167,64	139.275,29				
Zwischensumme	183.749.479,83	29.871.125,01	34.242.560,99	119.635.793,83	161.330.566,87	GPR	
Spareinlagen ¹	37.505.815,88						
Gesamtsumme	221.255.295,71						

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 37.495.753,65
Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 10.062,23

² GPR = Grundpfandrecht

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche periodenfremde Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 178.232,73, verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 307.998,37, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 232.612,59 sowie Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 42.606,20, insgesamt € 761.449,89 (Vorjahr: € 1.089.812,01), enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von € 444.379,84 (Vorjahr: € 470.941,07) betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 206.359,14 und außerplanmäßige Abschreibungen auf vier Wohngebäude in Höhe von € 238.000,00.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 372.252,65 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:
 - a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) € 600,00 (Vorjahr: € 600,00).
 - b) Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus seit 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommenen Anpassungen durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.
 - c) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33 1/3 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2017 mit T€ 805,4 (Vorjahr: T€ 859,3) valutiert.
 - d) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von € 201.306,64 (Vorjahr: € 182.716,35).

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

2. Bewertungseinheit

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. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebil-

deten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 39.312 (Nominalbeträge).

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt T€ -10.355. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black-Scholes-Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

in T€		davon Art des Geschäfts						
Art der Beziehung	Insgesamt	Anlagenkäufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungsüberlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
Verbundene Unternehmen	3.186,2	0,0	193,5	2.811,8	179,8	1,1	0,0	0,0
Assoziierte Unternehmen	805,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	805,4	0,0
Nahestehende Personen	83,5	0,0	0,0	55,5	28,0	0,0	0,0	0,0
Summe	4.075,1	0,0	193,5	2.867,3	207,8	1,1	805,4	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem in 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 549,6, Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 29.829 sowie 16 Kfz-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen drei und 38 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 39,5.

Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnungsmodernisierungen in Höhe von € 300.000.

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 31.12.2017 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 3.926.526,79; der Jahresüberschuss € 425.907,88.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	65	17
Technische Mitarbeiter	17	0
	82	17

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich sieben Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang 2017	17.728
Zugang 2017	1.133
Abgang 2017	1.125
Ende 2017	17.736

Zum 31.12.2017 betrug das **Geschäftsguthaben** der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 760.363,62 (Vorjahr: € 857.364,89), der verbleibenden Mitglieder € 13.847.930,58 (Vorjahr: € 13.831.350,16), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 41.900,98 (Vorjahr: € 16.800,00).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 16.580,42 erhöht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstands:

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

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Christoph Schmitz,
 persönlich haftender Gesellschafter,
 Braunschweig – Vorsitzender

Holger Bauer,
 Rechtsanwalt, Hannover

Jürgen Hübner,
 Bankdirektor a. D., Braunschweig

Anke Kaphammel,
 Galeristin, Braunschweig

Stephan Körber,
 Geschäftsführer, Braunschweig

Bernd Meyer,
 Senator a. D., Bremen

Werner Schilli,
 Vorstand, Wolfenbüttel

Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,
 Geschäftsführer, Braunschweig

Dietmar Weitzel,
 Rechtsanwalt, Salzgitter

Jens Wolfgram,
 Wirtschaftsprüfer, Salzgitter –
 stellv. Vorsitzender

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

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

- a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.764.600,16 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 550.583,98 gezahlt werden,
- b) der Rest in Höhe von € 441.467,30 soll in andere Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Braunschweig, den 28. Februar 2018

Der Vorstand



Blätz



Böttcher

INFORMATIONEN

56

Bestätigungsvermerk

57

Unser
Wohnungsbestand

63

Kontakt
und Impressum

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 28.02.2018

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

Viemann, Wirtschaftsprüfer

Wagner, Wirtschaftsprüfer

UNSER WOHNUNGSBESTAND

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	Mehr als 4-Zi.- Whg.	Insges.
→ BAD HARZBURG						266
Amtswiese 1-10, 12, 14	22	37	56			115
Fredenplan 1, 2		20				20
Liebfrauenstr. 8		9				9
Pfingstanger 13, 15, 20, 22	2	50	4			56
Reischauer Str. 43-43 c, 45-51 (unger.)		36	9			45
Schreiberhauer Str. 14		6				6
Stübchentalstr. 3, 5		9	6			15
→ BLANKENBURG						46
Hasselfelder Str. 6		8	1	1		10
Mühlenstr. 36-41		10	26			36
→ BRAUNSCHWEIG						
1. Weststadt						
a) Donauviertel						486
Am Queckenberg 1, 1 a, 2-13, 30-30 d, 31-50	24	96	191	1		312
An den Gärtnerhöfen 1-17, 2 a, 5 a, 6 a	72	45	57			174
b) Isarviertel						332
Lechstr. 1-16, 21-34, 46-54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
c) Elbeviertel						1.028
Diemelstr. 2, 4, 6, 8				4		4
Havelstr. 1-27 (unger.)		17	82	13		112
Huntestr. 2, 2 a, 4, 6, 8, 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29		32	2		1	35
Ilmenaust. 2, 4, 6, 8		87	8			95
Ilmweg 3 c, 3 d, 5, 7, 11, 13, 34-46 (ger.)	1	24	55	53		133
Leinestr. 1, 2-2 b, 3, 4, 4 a, 5-7, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20			112	4		116
Lesumweg 4, 4 a, 6-12 (ger.)		1	22	13		36
Lichtenberger Str. 12, 14, 20		116	8			124
Muldeweg 10 a		40				40
Orlastr. 2, 4		45		15		60
Saalestr. 14, 16, 18		21	27	7		55
Schwarzstr. 1, 3		66		12		78
Spreeweg 1, 3-3 b, 4, 6, 9-15 (unger.)		32	48			80
Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23		60				60

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	Mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
d) Rheinviertel						534
Ahrweg 3–13 (unger.)		20	24	4		48
Biggeweg 5, 7, 9		9	9			18
Emscherstr. 2–12 (ger.)		4	36	8		48
Glanweg 2–10 (ger.)		58	37			95
Lenneweg 1–7		38	8	8		54
Mainweg 1–23 (unger.)		26	43	11		80
Nahestr. 5–17 (unger.)		8	16	28	4	56
Rheinring 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29, 29 a, 45–61 (unger.), 65, 67		69	62	4		135
e) Emsviertel						168
Emsstr. 4 a–4 c, 6–6 b, 8, 8 a, 10, 10 a, 34, 36, 38	10	107	45			162
Swinestr. 2		6				6
2. Westliches Ringgebiet						353
Alerdsweg 15		2	4	2		8
Cammanstr. 21, 22		4	10	2		16
Glückstr. 10		3	1	2		6
Gutenbergstr. 11, 11 a, 12, 12 a, 13–24	5	69	59	7		140
Honrothstr. 16, 17		2		6		8
Juliusstr. 1, 1 a, 1 b, 1 c, 1 d, 2	2	27	18	3	2	52
Königstieg 20		3	4			7
Kreuzstr. 30, 30 b, 30 c, 79, 97	47	5	37	3		92
Marenholtzstr. 16, 17		3	8	1		12
Molenberger Str. 6, 7			12			12
3. Stöckheim						16
Am Apfelgarten 1, 1 a			2			2
Bertha-v.-Suttner-Str. 1–11 (unger.)					6	6
Helene-Engelbrecht-Str. 21, 83, 85			4	2	2	8
4. Broitzem						423
Am Timmerlaher Busch 63			6			6
Breslauer Str. 1–19 (unger.)			102			102
Donnerbleek 1 a	2	4				6
Große Grubestr. 19–23, 25–27	7	23	15	2		47
Gustav-Harms-Str. 38		4	2			6
Helene-Künne-Allee 2, 4, 18–24 (ger.)	1	22	29	4		56
Karlsbader Str. 9–11			15			15
Landeshuter Weg 1–5	6	7	13			26
Martha-Fuchs-Str. 2, 4, 4 a, 6, 8		24		5		29
Nachtweide 5		6				6
Potsdamstr. 1–7, 11–17	15	7	56	6		84
Viktoria-Luise-Str. 1, 3		8	32			40
5. Heidberg						32
Ascherslebenstr. 1–4			32			32
6. Innenstadt						112
Bennemannstr. 3					1	1
Böcklerstr. 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	Mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
Güldenstr. 26			2	5		7
Höhe 18				8		8
Humboldtstr. 31 a, 31 b, 32		16	5	4	2	27
Kaiserstr. 31			3	3		6
Lange Str. 35		4	4	3		11
Linnestr. 5	4	4	4			12
Ritterstr. 12, 13		2	15	2	4	23
7. Kralenriede						92
Rodelandweg 15-23, 25		13	48	9		70
Schreiberweg 3-3b		10	12			22
8. Lamme						9
Hohkamp 2-10 (ger.), 2a-8a (ger.)				9		9
9. Lehndorf						97
Beckinger Str. 1		1	3			4
Elversberger Str. 1, 10		2	6			8
Große Straße 15a, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Str. 1-14	14	33	19	7		73
10. Querum						685
Aurichstr. 1-8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Str. 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a	13	17	2	1		33
Lüneburgstr. 1-12, 21-35	6	67	83	15		171
Oldenburgstr. 20-23		6	12	6		24
Osnabrückstr. 1-17, 8a, 11a, 14a, 17a, 21-24		99	82			181
Otto-Finsch-Str. 4-10, 12, 16-20, 20a, 21, 21a, 22, 22a	37	41	5	2		85
Ruhrstr. 1-24	7	57	62	1		127
11. Rautheim						234
Küstrinstr. 2, 2a, 4-16 (ger.)		17	32	6		55
Rautheimhöhe 2-8 (ger.)		16	12			28
Zum Heseberg 1-1b, 2-2b, 3-3b, 4-4d, 5-5b, 6-6b, 8-8d	18	34	70	29		151
12. Rühme						201
Auerstr. 12, 12a, 15, 16		24				24
Christoph-Ding-Str. 12-15			24			24
Karl-Schurz-Str. 1-6		25	35			60
Lassallestr. 1-4	4	8	8			20
Steiermarkstr. 28-30			8	4		12
Steubenstr. 15-19	5	11	10	3		29
Wiener Str. 9-9b, 10-10b, 11, 11a			32			32
13. Volkmarode						87
Bauerwiese 48, 48a, 50, 50a				4		4
Kieffeld 28				6		6
Pfarrwiese 26-52 (ger.)				14		14
Scharenbusch 42-56 (ger.)				12		12
Ziegelwiese 1-2		50		1		51

Ort	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	Mehr als 4-Zi.-Whg.	Insges.
→ CALBE						98
Friedrich-Ebert-Str. 17, 19, 20, 22, 24		38	1			39
Nicolaistr. 2-14 (ger.)		52	6	1		59
→ CREMLINGEN						75
Hinter der Wiese 5, 5a, 5b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
→ GIFHORN						87
Käthe-Kollwitz-Ring 37-45 (unger.)		3	30			33
Magdeburger Ring 15-23 (unger.), 23a			36			36
Wilhelm-Thomas-Str. 2, 4, 6			18			18
→ GOSLAR						718
Allensteiner Str. 47, 49, 51	18					18
Bromberger Str. 8-22 (ger.)	18	12	24			54
Fröbelstr. 6-24 (ger.)	22	62	34			118
Hirschberger Str. 50, 52, 54		18				18
Kösliner Str. 29	32	8				40
Kuhlenkamp 18, 20		12	3			15
Lauenburger Str. 2-36 (ger.), 40, 42	29	37	68	17		151
Liegnitzer Str. 2-8 (ger.)	3	36	13			52
Marienburger Str. 25, 27, 29		9	9			18
Ohlhofbreite 35, 36		4	16	2		22
Stargarder Str. 1-23 (unger.)		34	43	9		86
Stettiner Str. 57, 59, 61			17			17
Virchowstr. 1-25a (unger.), 31, 31a	8	28	66	7		109
→ HALBERSTADT						225
Am Kloster 4, 5, 5a, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Florian-Geyer-Str. 8-8d		29	8			37
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
Hans-Neupert-Str. 63a-63c, 64a-64d	3	48	4	3		58
Wilh.-Trautewein-Str. 72-74a		18	24			42
→ HARLINGERODE (BAD HARZBURG)						123
Am Langenberg 1, 5-11 (unger.), 22-34 (ger.), 41-49 (unger.)	5	40	20		4	69
Raabestr. 3-19 (unger.)		12	42			54
→ HILDESHEIM						252
Fahrenheitstr. 8	2	45				47
Liebigstr. 1-12	10	28	12	32		82
Trockener Kamp 2-32 (ger.)		18	73	32		123

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	Mehr als 4-Zi.- Whg.	Insges.
→ ISENBÜTTEL						54
Wiesenhofweg 1		54				54
→ QUEDLINBURG						151
David-Sachs-Str. 1–6		12	40			52
Mettestr. 7, 8, 20–22		41	6			47
Taubenbreite 9 a, 9 b		4	9	3		16
Teupelstr. 1–3		28	8			36
→ SALZGITTER						
1. Salzgitter-Bad						177
E.-Reuter-Str. 9, 11, 13–16, 18, 20, 24–32 (ger.)	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Str. 44–50 (ger.)		16	16			32
2. Salzgitter-Lebenstedt						558
a) Krähenriede						
Bärentörn 4–14 (ger.), 33, 35, 55, 57, 59	8	36	20			64
Bisonkint 1–13 (unger.)		15	15	12		42
Elchtränke 47, 49, 51		9	9			18
Falkenhorst 14, 18, 22, 26, 30			18	12		30
Ulenflucht 60, 62			8			8
Wildkamp 57, 59, 61, 65, 67, 69, 73–89 (unger.), 93/95, 99–105 (unger.), 109–115 (unger.)	20	70	110			200
b) Brahmstr.						
Brahmstr. 2,4,6	15	20	10			45
Neißestr. 45–61 (unger.)	3	44	32			79
Schubertstr. 1–11 (unger.)		27	18			45
Schumannstr. 2, 4, 6	5	17	5			27
3. Salzgitter-Thiede						54
Guldener Kamp 30–36, 40–48 (ger.)			54			54
→ SCHÖPPENSTEDT						36
Jasperstr. 6		30	4	1	1	36
→ SEESEN						646
An der Ziegelei 2–8 (ger.), 1, 3, 3a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofplatz 4, 6		10	4			14
Bismarckstr. 28–28 b, 30–30 b, 32	24	20	16			60
Breslauer Str. 27, 29, 31	4		10			14
Danziger Str. 39, 41, 43		36				36
Gänsepforte 9, 9 a, 11, 11 a, 15	35	33	12			80
Hochstr. 8–8 b, 10, 57		5	32	19	1	57
Posener Str. 1–11 (unger.), 19, 21, 4–4 d, 6–6 e		50	87	6		143
Schützenallee 10, 12, 14, 14 a		14	12			26
Stettiner Str. 3			2	4		6
Talstr. 10–16 (ger.), 57–67 (unger.)		54	30	3		87

Ort	1-Zi.- Whg.	2-Zi.- Whg.	3-Zi.- Whg.	4-Zi.- Whg.	Mehr als 4-Zi.- Whg.	Insges.
Züchnerhügel 10, 12, 14		18	9			27
→ SICKTE						65
Berliner Str. 1–8	8	24	8			40
Panneweg 1–9 (ungr.)	5	13	6	1		25
→ VECHELDE						184
Cachanring 39, 40		66	6			72
Erlenweg 3–6, 6a			30			30
Fichtenweg 1–3		3	18			21
Peiner Str. 6		38	5			43
Südstr. 39–41			18			18
→ WENDEBURG						33
Fasanenring 38		25	8			33
→ WOLFENBÜTTEL						661
Adersheimer Str. 31, 33		6	6			12
Bunzlauer Str. 2–18 (ger.)		15	39	8		62
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 118–136 (ger.), 173–187 (ungr.), 187a, 189, 191	9	71	84	4		168
Gärtnerwinkel 10, 12		16	16			32
Heinrichstr. 13, 15			3	9		12
Hoffm.-v.-Fallerleben-Str. 25, 27, 33	1	6	19	5		31
Im Rübenkamp 16, 20				2		2
Jägermeisterstr. 4–12 (ger.), 17		40	32	8		80
Ludwig-Richter-Str. 28, 30	1	57				58
Ottmerstr. 2, 4, 6			20	4		24
Pestalozzistr. 52, 54, 56	6	12				18
Ravensberger Str. 1, 1a, 3–9, 9a, 10, 10a, 11–14, 16, 18, 18a		101	31	12		144
Wichernstr. 17, 19, 21	6	12				18
	645	4.029	4.055	638	31	9.398

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

Sascha Gramann (Seite 02), Verena Meier (Seite 08),

Saskia Gähring (Seite 10), IStockphoto (Seite 11), Bianca Graune (Seite 13)

Verkürzte Seiten:

GettyImages (Seite 01, Seite 03 oben), Fotolia (Seite 03 rechts und unten,

Seite 09 oben und rechts), Plainpicture (Seite 04), Uwe Jungherr (Seite 06)

Alle anderen Bilder ›Wiederaufbau‹ eG

Druck

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig

