



GESCHÄFTSBERICHT 2023

DAS
RICHTIGE
WIRKLICH
GUT
MACHEN



»Wiederaufbau«
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.



Nur logisch planen, oder auch vorausschauend? Sich korrekt verhalten, oder besser auch fair? Sagen, was zu tun ist, oder doch lieber auch vermitteln, worum es eigentlich geht? In unserem Alltag erleben wir jeden Tag: Es sind die Details, die den Unterschied machen. Bei uns als Genossenschaft ist der Blick auf sie normal. Wir pflegen sie bewusst, weil wir wissen: Auf sie kommt es an.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN

03 VORAUSS GEPLANT

09 VIELFALT BEWAHREN

11 FLEXIBEL BLEIBEN

12 MENSCHEN MITNEHMEN

VERANTWORTUNG

- 14 LEITBILD UND STRATEGIE
- 17 STAKEHOLDERKOMMUNIKATION UND WESENTLICHKEIT
- 18 FÜR UNSERE KUNDEN
- 21 FÜR UNSERE QUARTIERE
- 25 FÜR UNSERE MITARBEITENDEN
- 28 FÜR UNSERE UMWELT

FINANZBERICHT 2023

- 32 KURZ UND BÜNDIG
- 34 BERICHT DES AUFSICHTSRATS
- 37 ORGANE UND VERTRETER
- 39 LAGEBERICHT**
- 39 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
- 43 WIRTSCHAFTSBERICHT
- 48 CHANCEN UND RISIKEN
- 51 PROGNOSEBERICHT
- 53 JAHRESABSCHLUSS**
- 53 BILANZ
- 55 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 56 ANHANG
- 65 INFORMATIONEN**
- 65 BESTÄTIGUNGSVERMERK
- 66 UNSER BESTAND
- 67 DIE ›WIEDERAUFBAU‹ IN ZAHLEN
- 69 KONTAKT UND IMPRESSUM**





VORAUSS GEPLANT

(v.l.n.r.)
Florian Bernschneider,
Torsten Böttcher,
Heinz-Joachim Westphal

Herr Westphal, Herr Böttcher, wie blicken Sie auf das vergangene Jahr zurück?

H.-J. W.: 2023 war endlich wieder ein normales Jahr. Nach dem Wegfall der Einschränkungen durch Corona entwickelte sich das Geschäft sehr gut weiter. Wir haben alle unsere Themen mehr oder weniger auf den Punkt hinbekommen. Wirtschaftlich lief es sogar so gut, dass wir fast 2 Millionen Euro mehr als geplant in die Sanierung stecken konnten. Das konnten wir zu Beginn des Jahres so nicht erwarten.

T. B.: Neben den Sanierungen laufen auch die Neubauten gut. Das Projekt Caspari II bringen wir in diesem Frühjahr zum Abschluss – innerhalb der geplanten Zeit und innerhalb des Kostenrahmens. Die Fertig-

stellung eines Neubauprojekts ist zum Ende hin immer etwas intensiver. Wenn das Ergebnis stimmt, nehmen wir das aber gern in Kauf. Ein besonderer Erfolg war im letzten Jahr, dass wir den Startschuss für das für uns sehr wichtige Projekt Gärtnerhöfe geben konnten.

Herr Bernschneider, im August sind Sie zum Vorstand gestoßen ...

F. B.: ... und ich hatte tolle erste Monate bei der ›Wiederaufbau‹. Ich durfte vielen großartigen Menschen begegnen und spannende Themen entdecken. Meine beiden Vorstandskollegen und das ganze Team haben mich bei der Einarbeitung super unterstützt. So habe ich mich auch als neuer Vorstand und Quereinsteiger in die Branche bei der ›Wiederaufbau‹ schnell wie zu Hause gefühlt.

Wie erleben Sie den Sprung in die Immobilienwelt?

F. B.: Als sehr, sehr spannend! Das Besondere an der Immobilienwelt ist, dass sie in Zeiträumen von 80 Jahren denkt. So lang ist der Lebenszyklus einer Immobilie. Gleichzeitig verändert sich aktuell unheimlich viel: Lebensgewohnheiten, technologische Möglichkeiten, Anforderungen. Bis 2045 soll klimaneutrales Wohnen Standard sein – und

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN				VERANTWORTUNG	FINANZBERICHT
Voraus geplant	Vielfalt bewahren	Flexibel bleiben	Menschen mitnehmen		

auch in 20 Jahren sollen unsere Wohnungen, ihre Ausstattung und Schnitte genauso gut in die Zeit passen wie heute. Mich reizt an der Aufgabe genau das: die Kombination aus dem bewährten Weitblick der ›Wiederaufbau‹ auf das Wohnen der Zukunft und dem gerade jetzt notwendigen Mut, auch neue Wege zu gehen, Chancen und Innovationen zu nutzen.

Für die Projekte der Zukunft braucht es neben Ideen auch finanzielle Mittel. Wie steht es darum?

H.-J. W.: Ein großer Erfolg des vergangenen Jahres war die langfristige Sicherung unserer Finanzierungen. Wir sehen gerade, wie schnell sich das Zinsumfeld ändern kann. Statt abzuwarten, bis ein Darlehen ausläuft, haben wir lieber das Heft selbst in die Hand genommen. Dazu haben wir durchgerechnet, wie viel Geld wir voraussichtlich benötigen werden und sind damit zur Bank gegangen. Das Ergebnis ist, dass wir heute unsere Zinsen für die kommenden 30 Jahre zu sehr guten Konditionen gesichert haben.

Das macht eine Bank mit?

H.-J. W.: Nur wenn die Beziehung intakt und das Vertrauen groß ist. Bis 2030 haben wir quasi keine Zinsrisiken mehr, danach sind die Risiken nur noch sehr marginal. Gleichzeitig sind unsere Kapitalkosten extrem kalkulierbar. Zum Gelingen dieses Projekts haben bei der ›Wiederaufbau‹ viele fleißige Hände beigetragen. Darauf können wir stolz sein.

Finanztechnisch braucht es dazu übrigens sogenannte Swaps. Das sind Zinssicherungsverträge, die wir in Hochzinsphasen theoretisch hochprofitabel weiterverkaufen könnten. Aber das unterscheidet unsere Genossenschaft von primär gewinnorientierten Unternehmen: Wir wollen nicht die Gewinn- und Verlustrechnung kurzfristig um 10 oder 20 Millionen Euro nach oben trimmen. Wir suchen langfristige Stabilität und eine wirtschaftlich sichere Umsetzung unserer Vorhaben.

Für den Startschuss des Projekts Gärtnerhöfe brauchte es ein gutes Teamplay. Warum?

T. B.: Tatsächlich sind hier viele Dinge gut zusammengekommen, weil es zurzeit nahezu unmöglich ist, Wohnraum zu fairen Preisen zu bauen. Der Generalunternehmer hat bereits Caspari I umgesetzt. Er wollte unbedingt auch bei den Gärtnerhöfen mit uns zusammenarbeiten. Dementsprechend attraktiv war das Angebot. Die N-Bank ebnete den Weg für Landesfördermittel, die Stadt beteiligte sich mit einem kommunalen Förderanteil, unsere Hausbank BLSK

finanziert den verbleibenden Teil. Wenn das Projekt realisiert ist, werden wir in einem attraktiven Quartier 69 Wohnungen für 6,10 Euro und die übrigen 33 freifinanzierten Wohnungen für 8,50 Euro an den Markt bringen können. Darüber freuen wir uns sehr, denn das Gärtnerviertel in der Weststadt ist gewissermaßen die Keimzelle der ›Wiederaufbau‹. Hier konnten wir viel revitalisieren, ohne die Menschen zu vertreiben.

Die Wohnungen der ›Wiederaufbau‹ sind weiter sehr gefragt?

H.-J. W.: Und wie. Der Leerstand bewegt sich weiter auf einem Sensationslevel von unter einem Prozent, obwohl sich längst nicht alle Wohnungen in Gebieten mit Wohnungsmangel befinden. Diesen Wert erreichen wir übrigens nicht nur, weil wir die besten Wohnungsmanager und die besten Techniker der Welt haben, sondern weil wir kontinuierlich sehr viel Geld in die Instandhaltung stecken und uns für die Begleitung unserer Kunden mehr Menschen leisten, als es erforderlich wäre. Dieser Mix führt am Ende dazu, dass wir auch in der Vermietungsquote top sind. Die Kunden wissen: Wir kümmern uns – sicherlich nicht immer fehlerfrei. Aber wenn es ein Problem gibt, erlebt der Kunde: Wir kümmern uns wirklich.

Wie war denn das Feedback aus der letztjährigen Kundenbefragung?

H.-J. W.: Insgesamt konnten wir das hohe Zufriedenheitslevel der letzten Befragung



„Ein großer Erfolg des vergangenen Jahres war die langfristige Sicherung unserer Finanzierungen.“

Heinz-Joachim Westphal

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN				VERANTWORTUNG	FINANZBERICHT
Voraus geplant	Vielfalt bewahren	Flexibel bleiben	Menschen mitnehmen		

halten. Anders als in der vorausgegangenen Befragung haben wir diesmal bereits im Vorfeld Arbeitsgruppen gebildet. So konnten wir die angesprochenen Themen deutlich schneller aufgreifen und in die Umsetzung bringen. Die allermeisten der kritischen Anliegen sind alltäglicher Natur und betreffen Themen wie Beleuchtung und Müll – nicht gewichtig, aber wichtig, sodass wir uns der Dinge gewissenhaft annehmen.

Herr Böttcher, die allgemeine Bautätigkeit geht gerade massiv zurück ...

T. B.: Das ist nicht gut für die Wirtschaft und auch nicht für die Mieterinnen und Mieter, die dringend nach Wohnraum suchen. In unserem aktuellen Alltag bei der ›Wiederaufbau‹ hat es aber auch etwas Positives. Der Zugang zu Handwerkerleistungen hat sich spürbar verbessert. Im vergangenen Jahr konnten wir die Projekte, die wir uns vorgenommen haben, deutlich entspannter umsetzen – zu immer noch hohen, aber wesentlich verträglicheren Konditionen. Das war in den Vorjahren anders. Im Moment gehen wir davon aus, dass sich diese Situation kurzfristig auch nicht ändern wird.

Ein wichtiges Arbeitsthema des vergangenen Jahres war die CO₂-Bilanzierung. Wie ist die ›Wiederaufbau‹ hier vorangekommen?

T. B.: Die Datenerhebung ist alles andere als einfach. Ein großer Teil der Vergangenheitswerte liegt nicht vor, sodass wir die Angaben nach dem Plausibilitätsprinzip schätzen

müssen. Dasselbe gilt für die Fortschrittsberechnungen im Hinblick auf die Reduktion. Der Gesetzgeber hat uns hier wirklich eine dicke Aufgabe auf den Zettel geschrieben, aber sie ist im Sinne der Gesellschaft wichtig. Wir konnten ja gerade im Februar den Medien entnehmen: Erstmals lag die Temperatur im Jahresmittel 1,5 Grad Celsius über dem Referenzwert. Das ist nicht gut.

Ist das allgemeine Klimaziel 2045 damit gerissen?

F. B.: Wenn man aus der klimapolitischen Debatte der letzten Jahre eines lernen kann, dann, dass das Anfangen und Machen wichtiger ist als die Diskussion um ferne Zielwerte. Und klar ist für uns auch: Aufgeben ist keine Option! Unsere Motivation speist sich dabei nicht aus gesetzlichen Auflagen, sondern der inneren Überzeugung, dass Klimaneutralität und bezahlbare Mieten kein Widerspruch sein dürfen. Unser Klimapfad besteht deswegen ganz bewusst nicht aus bunten Zielbildern für das Jahr 2045. Hier können wir uns nur in Fehlprognosen verzetteln. Wer hätte vor 20 Jahren gedacht, was man heute alles mit einem Smartphone anstellen kann? Unser Fokus liegt bewusst auf dem, was kurz- und mittelfristig wirklich möglich und für unsere Mieterinnen und Mieter sinnvoll ist.

Eine erfolgreiche Arbeit an den Klimazielen benötigt eine entsprechende Infrastruktur. Ist die bei der ›Wiederaufbau‹ gegeben?

T. B.: Hier streifen wir eine unserer größten Sorgen. Insgesamt, aber auch gerade im ländlichen Raum reicht die Infrastruktur nicht aus, um die Klimaziele zu erreichen. Etwa ein Viertel unseres Bestands liegt in Seesen, Goslar und im Harz – und damit in nach unserer Einschätzung versorgungskritischen Gebieten. Nehmen wir die Stromnetze, die mit den Nachhaltigkeitszielen an Bedeutung gewinnen. Selbst in den Straßen ist die Leistung zu schwach, um uns auf Dauer die benötigte Leistung für Strom-Durchlauferhitzer zu liefern.

Ein Schwerpunkt ist nach wie vor die Umstellung von Ein- auf Zweirohrsanierung?

T. B.: Ja. Eine Einrohrheizung ist aus energetischen Gesichtspunkten problematisch, weil sie sich nur eingeschränkt regulieren lässt. Mit ihr zu heizen, bedeutet Wärme- und Komfortverlust. Wenn wir die Anlagen jetzt auf ein Zweirohrsystem umbauen, dann werden sie auch niedertemperaturfähig. Das heißt, man bekommt eine Wohnung auch mit Vorlauftemperaturen von 40 Grad Celsius warm. Mit dem Zweirohrsystem schaffen wir die Voraussetzung, jegliche Energieerzeugung im Niedertemperaturbereich anzuschließen – z. B. mit einer Wärmepumpe oder Fernwärme. Deshalb modernisieren wir auch unsere Fernwärmezentralen. Insofern ist diese

„Im vergangenen Jahr konnten wir die Projekte, die wir uns vorgenommen haben, deutlich entspannter umsetzen.“

Torsten Böttcher



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN				VERANTWORTUNG	FINANZBERICHT
Voraus geplant	Vielfalt bewahren	Flexibel bleiben	Menschen mitnehmen		

Maßnahme ein ganz wichtiger Schritt für den langfristigen Weg in die Klimaneutralität.

Wie viele Heizungssysteme müssen noch umgebaut werden?

T. B.: Ursprünglich hatten wir etwa 2.500 Wohnungen mit Einrohrheizungen. Das entspricht etwas mehr als einem Viertel unseres Bestands. 300 davon haben wir inzwischen umgebaut. Die übrigen sollen nun sukzessiv in den nächsten Jahren folgen. Mit unserem Fokus auf diese Heizungsumstellung sind wir auch deshalb sehr zufrieden, weil wir das Richtige tun, während wir gleichzeitig Zeit gewinnen. Denn die technologischen Entwicklungen gehen ja weiter. Neben der Wärmepumpe bleiben auch Erdwärme und Wasserstoff in Deutschland ein Thema. Bei der hohen Aufmerksamkeit, die Politik, Forschung und Wirtschaft dem Thema gerade schenken, ist die Wahrscheinlichkeit nicht gering, dass wir in fünf oder sechs Jahren an ganz andere Rahmenbedingungen anknüpfen können.

Und die kommunale Wärmeplanung ist ja auch noch im Prozess ...

T. B.: So ist es. Wir sprechen zurzeit auch mit den Stadtwerken BS/Energy darüber, wo überall zukünftig die Versorgung mit Fernwärme geplant ist. Wenn die Stadtwerke ihr Fernwärmenetz klimaneutral betreiben, hilft das auch uns auf dem langfristigen Weg zur Klimaneutralität.

**Der Zeitgeist denkt:
„Ich bestelle oder gliedere aus.“
Die Genossenschaft – und das sind wir alle – sagt:
„Ich packe mit an.“**

Florian Bernschneider



Trotz der Gesetzesänderung hat die ›Wiederaufbau‹ 2023 einen Glasfaser-Rahmenvertrag mit der Telekom abgeschlossen. Warum?

T. B.: Weil wir hier eine gute Gelegenheit nutzen konnten, die uns nichts kostet und unseren Mieterinnen und Mietern viel bringt. Bisher haben wir ihnen einen Vodafone-Kabelanschluss mit Fernsehen zur Verfügung gestellt und die Kosten über die Betriebskosten umgelegt. Das ist ab Juni 2024 nicht mehr zulässig. Die Mieterin oder der Mieter muss wählen können. Der neue Kontrakt mit der Telekom sieht vor, unseren gesamten Bestand bis in die Wohnung kostenfrei mit einem Glasfaseranschluss zu versorgen. Wenn es schnell geht, sind die Leitungen Mitte 2024 verlegt. Dann haben die Mieterinnen und Mieter den Zugang zu beidem: zur schnelleren und etwas teureren Telekom und zur nicht ganz so schnellen, dafür aber etwas günstigeren Vodafone.

Die allgemeinen Zinsen sind gestiegen. Profitieren davon auch die Kunden in der Spareinrichtung?

H.-J. W.: Natürlich haben auch wir die Konditionen nachgebessert. Dabei muss man aber berücksichtigen, dass es unserer Spareinrichtung nicht darum geht, die höchsten Zinsen zu bieten. Es ist ein Serviceangebot an unsere Mitglieder. Was das Sparvolumen insgesamt betrifft, bewegen wir uns immer in unserem Wunschkorridor.

Im Moment bereiten wir gerade vor, das traditionelle Sparbuch durch ein

Online-Sparbuch abzulösen. In der Umsetzung ist das nicht ganz trivial, weil damit dann auch das Bargeldgeschäft entfällt. Mit dem Verlust des Haptischen wird sicherlich der eine oder andere Kunde nicht ganz so glücklich sein. Aber wir halten diesen Schritt für richtig und für zeitgemäß. Ich gehe davon aus, dass innerhalb der nächsten zwei Jahre alles umgestellt ist.

Herr Westphal, ein Themensprung ins Grundsätzliche: Seit März nehmen Sie Ihre Vorstandstätigkeit „nur noch“ nebenamtlich wahr. Über welche Errungenschaft der letzten Jahre freuen Sie sich besonders?

H.-J. W.: Für mich ist es die Kultur, die wir im Alltag leben. Im vergangenen August haben wir uns, wie in jedem Jahr, zu unserem zweitägigen Führungskräfte-Workshop zusammengefunden. Dort konnte ich mich wieder daran erfreuen, wie eigenverantwortlich und kompetent unsere Bereichs- und Abteilungsleiter ihre Rolle wahrnehmen. Wir gestalten die Agenda bewusst offen. Am ersten Tag blicken wir insbesondere aus den Bereichen heraus nach hinten: Was war gut? Wo hat es gehakt? Was sind die wichtigsten Learnings? Dem zweiten Tag gehört die Zukunft: Was nehmen wir uns vor? Wer braucht wo Hilfe? Wie wollen wir die Aufgaben konkret angehen? Bildlich gesprochen ist es jedes Mal wie die Generalinspektion eines Schiffs. Am Ende sind alle Stellschrauben justiert und das Boot setzt die Reise zum Nutzen seiner Passagiere unaufgeregt fort.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN				VERANTWORTUNG	FINANZBERICHT
Voraus geplant	Vielfalt bewahren	Flexibel bleiben	Menschen mitnehmen		



Im großem Konferenzraum
(v.l.n.r.)
Torsten Böttcher,
Florian Bernschneider,
Heinz-Joachim Westphal

Herr Bernschneider, Sie sind jetzt mit auf der Brücke. Mit welchen Themen wollen Sie die Weiterfahrt prägen?

F. B: Zuerst einmal habe ich mir vorgenommen, viel zuzuhören und die Dinge von der Pike auf kennenzulernen. Und so habe ich am Empfang gesessen und in der Hotline mitgemacht, Müllcontainer und Treppenhäuser angeschaut und mit Vertretern gesprochen. Ich wollte einfach zu den vielen Stichworten in der ›Wiederaufbau‹ das wahre Leben mitbekommen. Denn mir war klar: Wenn ich den Alltag nicht verstehe, dann kann ich auch nicht über die großen und die strategischen Themen diskutieren.

Was ist für Sie z. B. ein strategisches Thema?

F. B: Ich bin überzeugt, dass die weitere Digitalisierung der ›Wiederaufbau‹ ein Schlüsselthema ist, um unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, dem demografischen Wandel zu begegnen und unseren gewohnt hohen Service am Puls der Zeit zu positionieren. Ganz konkret beschäftigen wir uns im Moment mit neuen Chancen kollaborativer IT-Tools für die digitale Zusammenarbeit in unserem Team. Und natürlich beschäftigen wir uns auch mit der Frage, wie wir künstliche Intelligenz im Sinne der ›Wiederaufbau‹ nutzen können. Grund zur Sorge gibt es dabei weder für unsere Mieterinnen und Mieter noch für das Team. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir in Zukunft den Menschen mehr denn je benötigen, erst recht eine Genossenschaft wie wir. Wir sind nicht auf der Suche nach Technik, die den Menschen überflüssig macht, sondern die uns mehr Zeit für das Menschliche und wirklich Wichtige gibt.

Um mehr Zeit füreinander und für unsere Kunden zu haben – dabei denken Sie auch an die Quartiersarbeit?

F. B: Ja. Wir sind hier schon sehr gut, aber der gesellschaftliche Wandel ist rasant. Deshalb ist es wichtig, dass wir immer wieder neu nachdenken: Wie lebendig funktionieren unsere Quartiere? Welche Impulse tun ihnen gut? Eine Frage, die mich in diesem Zusammenhang beschäftigt, ist: Wie sehr unterstützen sich die Menschen auch untereinander?

Hierzu vielleicht ein Beispiel. Buurtzorg ist ein Pflegedienst in den Niederlanden, der die Älteren nicht nach dem Motto pflegt: „Ich habe 20 Minuten gewaschen und fünf Minuten die Socken gewechselt.“ Sie verstehen unter Pflege auch, im gesamten Haus zu klingeln und die Nachbarn zu fragen: „Herr Müller braucht Hilfe. Haben Sie Lust, uns zu unterstützen? Vielleicht könnten Sie ihm gelegentlich einen Kasten Wasser mitbringen.“ Ich finde diesen Grundgedanken unheimlich schön. Für uns in den Quartieren könnte das heißen, über das bewusste Einbeziehen aller Beteiligten in die Verantwortung starke Gemeinschaften zu bauen.

Sie meinen: Auch die Mieterinnen und Mieter machen mit?

F. B: Das ist bei uns ja nicht neu. Unsere Mieterinnen und Mieter identifizieren sich sehr mit ihrem Quartier. Sie bringen sich engagiert ein. Zum Glück! Wer in die Weststadt geht und sich dort ins Nachbarschaftszentrum setzt, wird erleben: Da passiert total viel. Und wo Kleinigkeiten in Haus und Garten zu tun sind, packen unsere Mieterinnen und Mieter auch selbst an, anstatt mit dem Zeigefinger auf andere zu zeigen. Mit der alternden Gesellschaft wird das Prinzip der gegenseitigen Unterstützung aber noch viel wichtiger. Hier haben wir mit unserem genossenschaftlichen Gedanken einen großen Vorteil. Der Zeitgeist denkt: „Ich bestelle oder gliedere aus.“ Die Genossenschaft – und das sind wir alle – sagt: „Ich packe mit an.“

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN				VERANTWORTUNG	FINANZBERICHT
Voraus geplant	Vielfalt bewahren	Flexibel bleiben	Menschen mitnehmen		

Apropos Zeitgeist: Wie denkt die junge Generation über das Mitmachen?

F. B.: In dieser Frage bin ich sehr optimistisch. Die junge Generation hat Lust auf Gemeinschaft, auf Quartiere, auf Mit-anpacken. Gleichzeitig möchte sie sich aber auch mit ihren jungen Ideen wiederfinden und sucht nach Formaten, die in die Zeit passen. Das ist für uns als Genossenschaft Chance und Aufgabe. Die Chance ist: Wir können Mitgestalter für uns gewinnen, die das Prinzip Genossenschaft gemeinsam mit uns in die Zukunft holen. Die Aufgabe besteht darin, den jungen Menschen zu vermitteln: Wir, die ›Wiederaufbau‹, sind für sie der richtige Ort, weil bei uns jede und jeder auf seine bzw. ihre Weise Verantwortung übernehmen kann – sei es vor Ort als nachbarschaftlicher Kümmerer, sei es in der Organisation als Mit-Wegbereiter der Klimawende. Das Schöne: Dafür müssen wir weder die Idee der Genossenschaft noch unsere Konzepte neu erfinden. Vielleicht braucht es manchmal nur eine modernisierte Einladung zum Mitmachen.

Wie lösen Sie die Aufgabe?

F. B.: Indem wir das, was uns ausmacht, für die Menschen sichtbar machen, um sie von uns zu begeistern. Dies werden wir mit Fingerspitzengefühl tun. Denn die Kultur der ›Wiederaufbau‹ ist eine besondere. Wir machen vieles besser als andere, ohne dass wir darüber reden. Dieses Understatement ist sehr sympathisch und passt zu einer Genossenschaft. Aber wir wollen und müssen auch zeigen, dass Genossenschaft und

›Wiederaufbau‹ nicht nach einem Geschäftsmodell und -zweck der Vergangenheit klingen. Unsere Gemeinschaft, unsere Werte und unser Produkt passen nicht nur in die Zeit, sondern sind entscheidend für die Zukunft.

Herr Böttcher, wie viel Veränderungskultur steckt in der ›Wiederaufbau‹?

T. B.: Nichts steckt so sehr in der ›Wiederaufbau‹ wie Veränderung. Wenn ich als Unternehmen eine so lange Geschichte habe und so erfolgreich bin, dann habe ich vor allem eines bewiesen: dass ich mich immer wieder an Marktsituationen anpassen konnte. Lange Zeit waren wir intensiv als Bauträger aktiv. Wir haben ganze Stadtteile aus dem Boden gestampft und Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Heute beschäftigen wir uns vor allem mit unserem Bestand und sagen: Wenn wir neu bauen, dann suchen wir uns einen Generalunternehmer. Das ist dieselbe ›Wiederaufbau‹, aber in einem anderen Arbeitsmodus. Wir verändern unseren Fokus, um das zu bewahren, was die ›Wiederaufbau‹ schon immer ausgemacht hat: für die Mitglieder da zu sein und Raum für ein lebenswertes Zuhause zu schaffen.

Herr Westphal, Herr Bernschneider: Was macht eine Genossenschaft besonders?

H.-J. W.: Da zitiere ich gerne nach alter Schule unsere Satzung. Darin steht: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Wer sein Handeln daran ausrichtet – unabhängig von seiner



Im Gespräch

(v.l.n.r.)
Torsten Böttcher,
Florian Bernschneider,
Heinz-Joachim Westphal

Aufgabe und Position –, der kann fast nichts mehr falsch machen. Wir tun alles, damit es der Gemeinschaft gut geht. Das heißt: Für uns ist nicht wichtig, ob eine Kommune möchte, dass wir noch 3.000 Wohnungen mehr bauen. Solange wir sagen müssen, dass dies für unsere Genossenschaft das Risiko erhöht, werden wir es nicht tun.

F. B.: Es ist für eine Genossenschaft ein Riesenvorteil, dass die Kunden gewissermaßen auch die Gesellschafter sind. Das können wenige Unternehmen von sich sagen. Und deswegen müssen wir auch keine Verrenkungen zwischen Shareholder- und Stakeholder-Value machen, sondern können beides authentisch und voller Überzeugung miteinander verbinden. Wirtschaftlichkeit und bezahlbare Mieten sind für uns

zwei Seiten einer Medaille, genauso wie die Verantwortung für das Klima und eine bezahlbare Nebenkostenabrechnung – oder wie das hauptamtliche Engagement unseres Sozialmanagements und das Bekenntnis zu starken und eigenverantwortlichen Hausgemeinschaften und Quartieren.



Caspari-II finalisiert:
Gebaut, um über Jahrzehnte
vielen unterschiedlichen
Wohnkonstellationen ein
Zuhause zu bieten.



VIelfalt BEWAHREN

**Wer neu baut, schafft
damit Grundlage für
bald viel Vertrautes.
Unsere Projekt-
entwicklungen zeigen,
wie es gelingt, weiter-
hin die vielfältigen
Bedürfnisse harmo-
nisch miteinander
zu verbinden.**

Bei dem Umsetzen von Neubauprojekten bleiben oft bestimmte Bedarfsgruppen auf der Strecke. Für die geringer Verdienenden werden die Wohnungen zu teuer. Für die Familien reicht die Zimmerzahl nicht aus. Für die Älteren sind die Barrieren zu hoch. Das Resultat: Gentrifizierung. Der Eigentümer freut sich über mehr Ertrag – den am Ende die Menschen im Quartier teuer bezahlen: mit Lebensqualität.

FINALE FÜR EIN VORBILDPROJEKT

Nicht so bei der ›Wiederaufbau‹. In diesem Frühjahr bringen wir in der Braunschweiger Nordstadt den zweiten Bauabschnitt des Projekts Caspari-Viertel zum Abschluss. Geplant und umgesetzt haben wir das Vorhaben im nördlichen Ringgebiet unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“. Nah an

Innenstadt und Universität gelegen, finden die Menschen hier vielfältige Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote. Aber noch viel wichtiger ist: Hier gibt es Platz für alle – den Single, das Paar, die Familie und natürlich auch für die Älteren oder für Menschen mit Beeinträchtigungen.



102
neue Wohnungen
werden im
Donauviertel
gebaut.

IM DONAUVIERTEL GEHT'S JETZT WEITER

Unser ältestes Wohnquartier An den Gärtnerhöfen in der Braunschweiger Weststadt verändert sich seit 2019 kontinuierlich. Nach dem ersten und zweiten Abschnitt, den Sanierungen 2019 bis 2021 und den umfassenden Umbauarbeiten mit Grundrissveränderungen 2021/2022 folgt nun im dritten Abschnitt: der Bau von 102 neuen Wohnungen. 70 % davon erfüllen die Kriterien der Wohnraumförderung. Nach Fertigstellung im kommenden Jahr werden wir sie für eine monatliche Bruttokaltmiete von 6,10 Euro pro Quadratmeter anbieten können. Die verbleibenden 30 % werden voraussichtlich für monatliche 8,50 Euro Kaltmiete an den Markt gehen können.

Mit 70 %
übertrifft das
Projekt die
städtische
Quote für
den Anteil
des sozialen
Wohnungsbaus
um mehr als
das Doppelte.



FLEXIBEL BLEIBEN



Auch beim Neubau hat Justin Rogge, Leiter Elektrik, das Thema Nachhaltigkeit im Fokus: Alle Dächer der vier neuen Gebäude im Caspari-Viertel sind mit Photovoltaik ausgestattet.

Ein klimaneutraler Bestand? Ist unser aller Ziel. Wir wählen dafür einen realistischen Weg, der zu uns passt: Schritt für Schritt nutzen wir die Möglichkeiten, die wir haben – wirtschaftlich und technologisch.



Vor zwei Jahren bestimmte die Wärmepumpe die öffentliche Diskussion. Dann kam die Fernwärme. Heute sprechen wir über Sektorenkopplung, um morgen vielleicht wieder Wasserstoff zu diskutieren. Für uns sind diese Unwägbarkeiten keine Grundlage, auf der wir Entscheidungen treffen. Wir gehen auf dem Klimapfad nur an den Stellen weiter, wo wir sicher sind, dass unsere Maßnahmen dauerhaft und tragfähig auf das Klimaziel einzahlen.

Und das ist zurzeit die Wärmeversorgung: Eine Einrohrheizung ist energetisch problematisch, weil sie sich nur eingeschränkt regulieren lässt. Mit ihr zu heizen, bedeutet Wärme- und Komfortverlust. Deshalb werden wir in sechs Jahren 2.500 Wohnungen von Einrohr- auf Zweirohrheizungen umgerüstet haben. Daneben setzen wir natürlich auch kurzfristigere Maßnahmen im Bereich der energetischen Sanierung bedarfsgerecht weiter um. Die Kellerdämmung ist beispielsweise eine sehr effiziente Maßnahme, um die Wärme von „Grund auf“ festzuhalten.

MENSCHEN MITNEHMEN

Der Wandel ist bei der ›Wiederaufbau‹ auf allen Ebenen spürbar und bringt viele Aufgaben mit. Richtig gut wird's dann, wenn bei allen Zukunftsplänen die Mitarbeitenden voll involviert werden.



Hier finden Sie weitere Informationen zum Nachhaltigkeitstag.

Zum Beispiel beim Nachhaltigkeitstag der ›Wiederaufbau‹, der im März 2024 erstmalig stattgefunden hat. Na klar wurde an diesem Tag über ernste Themen wie das Klimaschutzgesetz oder das Wärmeplanungsgesetz gesprochen und wie das alles in unseren Klimapfad einfließt. Aber wenn man in die Gesichter der Kollegen blickte, war da auch viel Begeisterung und Freude zu sehen. Weil Gastredner wie Jan Hegenberg inspirieren und Humor einbringen. So klappt es auch damit, dass die Nachhaltigkeit ein Teil von uns wird - und weniger eine Pflichtaufgabe.

„Um den wachsenden Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit zu begegnen und die strategische Weiterentwicklung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen noch besser zu koordinieren, braucht es alle Köpfe im Unternehmen. Der erste Nachhaltigkeitstag hat das Thema breit ins Unternehmen getragen und fördert den weiteren Struktur- aufbau“, so Vicky Köhler, Managerin des Stabs Sustainability der ›Wiederaufbau‹.

Mit der innovativen Lego® Serious Play®-Methode konnte unser Team kreativ Ideen erarbeiten.



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt	

VERANT- WORTUNG

14	LEITBILD UND STRATEGIE
17	STAKEHOLDERKOMMUNIKATION UND WESENTLICHKEIT
18	FÜR UNSERE KUNDEN
21	FÜR UNSERE QUARTIERE
25	FÜR UNSERE MITARBEITENDEN
28	FÜR UNSERE UMWELT



LEITBILD UND STRATEGIE

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

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

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

Weg zur Klimaneutralität dar. Dabei sind der Energieverbrauch und die Energieeffizienz von Gebäuden und Neubauten besonders relevant.

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

Wir haben dazu ein umfassendes Leitbild definiert, das vier zentrale Handlungsfelder

im Bereich Nachhaltigkeit umfasst: Gemeinwesen, Ökologie, Arbeitsplatz und Markt. Zu jedem Handlungsfeld wurden Nachhaltigkeitsleitlinien definiert, die beschreiben und zeigen, welche Aspekte uns in dem jeweiligen Bereich wichtig sind.

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



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt	

FÜR UNSERE KUNDEN

Handlungsfeld Markt

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

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

FÜR UNSERE QUARTIERE

Handlungsfeld Gemeinwesen

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

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

FÜR UNSERE MITARBEITENDEN

Handlungsfeld Arbeitsplatz

Es ist unser Bestreben, für unsere Mitarbeitenden ein attraktiver und moderner Arbeitgeber zu sein, dessen Unternehmenskultur geprägt ist von Kooperation und Offenheit. Dazu planen wir unseren Personalbedarf langfristig und stellen so die Qualität unserer Arbeit auf Dauer sicher. Wichtig ist uns dabei, dass wir für alle Mitarbeitenden ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeit und Privatleben und eine konstante Weiterentwicklung gewährleisten.

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

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

FÜR UNSERE UMWELT

Handlungsfeld Ökologie

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt

Nachhaltigkeitsmanagement

Die ›Wiederaufbau‹ eG beschäftigt sich schon lange mit dem Thema Nachhaltigkeit. Im Jahr 2016 erschien unsere erste Nachhaltigkeitsbroschüre. Im Jahr 2014 wurden wir als ÖKOPROFIT-Betrieb ausgezeichnet, Mitglied im ÖKOPROFIT-Klub sind wir seit 2015. Die Stabstelle Nachhaltigkeit bündelt seit 2022 unsere Bemühungen.

Um den wachsenden Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit zu begegnen und die strategische Weiterentwicklung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen noch besser zu koordinieren, wurde im Jahr 2020 eine abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet. Seit 2022 haben wir das Thema weiter professionalisiert und eine Stabstelle Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen, die direkt an den Vorstand berichtet. Der Stab identifiziert Handlungsspielräume und baut Strukturen auf, die eine nachhaltige ›Wiederaufbau‹ fördern und die Klimaschutzziele umsetzen. Im Fokus stehen, neben der stetigen CO₂-Bilanzierung des Gebäudebestands, die Entwicklung einer Nachhaltigkeits- und Klimastrategie und die Umsetzung konkreter Maßnahmen.

Denn für die Wohnungswirtschaft ist der Klimaschutz eines der dringlichsten Themen – alle müssen einen kontinuier-

lichen Beitrag leisten, damit das politische Ziel, ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045, realisiert wird. Da sich gemeinschaftlich mehr erreichen lässt, haben wir uns der „Initiative Wohnen.2050“ angeschlossen. Die IW.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, in dem sich Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft fachlich austauschen und strategisch kooperieren. Sie setzt auf den Open-Source-Ansatz, um gemeinsam Lösungen und Tools für den Weg in die Klimaneutralität zu erarbeiten.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns frühzeitig mit den regulatorischen Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD-Richtlinie) der Europäischen Union (EU), die in Deutschland voraussichtlich im Juli in Kraft tritt. Für die zukünftige Erfüllung planen wir Ressourcen ein und bestimmen die notwendigen Zuständigkeiten im Unternehmen.



Vicky Köhler
Managerin
Nachhaltigkeit



Weitergehende Informationen zu unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie in unserer DNK-Erklärung.



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt

STAKEHOLDER-KOMMUNIKATION UND WESENTLICHKEIT

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

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

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



FÜR UNSERE KUNDEN

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

DIE DIGITALE MIETERBEFRAGUNG GEHT IN DIE NÄCHSTE RUNDE

Wir möchten herausfinden, was unseren Mieterinnen und Mietern wichtig ist. Daher hat die ›Wiederaufbau‹ im März 2023 den ersten Teil der digitalen Mieterbefragung durchgeführt. Unsere Mieterbefragungen sind ein wichtiger Bestandteil unseres Qualitätsprozesses und geben uns wertvolles Feedback zu unserer Arbeit als Baugenossenschaft.

Die aktuelle Mieterbefragung wird nach der letzten Befragung im Jahr 2019 erneut vom Marktforschungsinstitut AktivBo umgesetzt, das sich auf Kunden- und

Mieterbefragungen für Wohnungs- und Immobilienunternehmen spezialisiert hat. Sie richtet sich an unsere Mieterinnen und Mieter in den Stadtteilen unseres Gebäudebestands in Braunschweig, Gifhorn/Isenbüttel, Wolfenbüttel, Salzgitter, Bad Harzburg, Goslar, Seesen, Halberstadt und Blankenburg. Teilten sie uns beim letzten Mal ihr Feedback noch auf schriftlichem bzw. digitalem Wege mit, so wurde bei der diesjährigen Befragung auf Nachhaltigkeit gesetzt und den Mieterinnen und Mietern pro Haushalt per E-Mail ein Online-Fragebogen zugeschickt. Die Rücklaufquote war

beachtlich: Sie lag bei bemerkenswerten 50%. Die Ergebnisse wurden bis Ende August 2023 ausgewertet und dienen als Grundlage für zukünftige Maßnahmen. Die zweite große Befragung des Restbestands fand Anfang 2024 statt. Um unser Angebot kontinuierlich zu verbessern, wollen wir künftig alle zwei Jahre an jedem Standort eine solche Befragung durchführen.

Wir danken allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihr Feedback!



93%

bewerten die ›Wiederaufbau‹ als guten Vermieter.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt

DIE ›WIEDERAUFBAU‹ SCHLIESST EINEN AUSBAUVERTRAG MIT DER TELEKOM

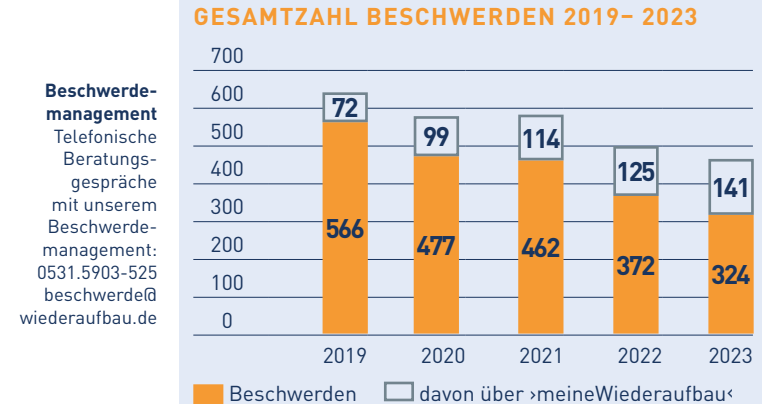
Die ›Wiederaufbau‹ wird gemeinsam mit der Telekom den Aufbau der Glasfaseranbindung vorantreiben. Durch die Kooperation sollen alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zügig mit leistungsfähigen Internetanschlüssen versorgt werden. So sollen bis voraussichtlich Ende 2025 über 9.000 Wohnungen „Fiber to the home“, kurz auch FTTH genannt, erhalten. Dabei handelt es sich um den stabilsten, schnellsten und zukunftsfähigsten Glasfaseranschluss – mit hohen Geschwindigkeiten für eine zeitgemäße Internetnutzung in den nächsten

Jahrzehnten. Er wird ohne Zwischen- oder Unterverteilung direkt bis in die Wohnungen gelegt. Vorhandene Antennen- bzw. Multimediadosen werden ausgetauscht und Verteilanlagen in den Kellern auf eine Glasfaserversorgung umgebaut.

Doch nicht nur bestehende Wohnungen werden durch die zukunftssichere Glasfasertechnik an das Netz angeschlossen, sondern auch alle Neubauvorhaben der ›Wiederaufbau‹. Der Aufbau ist ein bedeutender Schritt für die Attraktivität der Bestände, denn eine gute digitale Erschließung ist ebenso bedeutend wie eine angemessene Ausstattung oder ansprechende Lage und trägt maßgeblich zur künftigen Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität bei.



[v.l.n.r.]
›Wiederaufbau‹-Vorstände Torsten Böttcher und Heinz-Joachim Westphal, Jan Ulrich, Key-Account-Manager Wohnungswirtschaft Telekom Deutschland, und Rolf Wipperling, Local Fiber Head Telekom Deutschland.



FÜR EIN HARMONISCHES ZUHAUSE: UNSERE ERFOLGE IM BESCHWERDE-MANAGEMENT

Die ›Wiederaufbau‹ und ihr Beschwerde-management setzen sich mit Herzblut für das Wohl aller Mieterinnen und Mieter ein. Wir sind stolz darauf, dass die Anzahl der Beschwerden auch im Jahr 2022 weiter gesunken ist.

Uns ist wichtig, dass sich jede und jeder in ihrem bzw. seinem Zuhause wohlfühlt. Deshalb stehen wir für eine offene Kommunikation und sind stets offen für Verbesserungsvorschläge. Im vergangenen Jahr betrafen die meisten Anliegen die Hausordnung sowie kleinere Unstimmigkeiten zwischen den Mietparteien.

Unser Team bietet persönliche Beratung und Tipps, wie die Wohnqualität gesteigert und das Miteinander verbessert werden kann. Wir beantworten E-Mails zeitnah, führen klärende Telefonate und gehen auf Rückrufbitten umgehend ein. Dank unseres Engagements konnten viele Anliegen bereits beim ersten Kontakt gelöst werden, ohne dass eine Weitergabe an andere Abteilungen nötig war.

Besonders erwähnenswert ist in dem Zusammenhang unser Kundenportal ›meineWiederaufbau‹, das seit 2019 immer häufiger für die Übermittlung von Beschwerden genutzt wird. Deshalb haben wir erstmals die Anzahl der Beschwerden, die über dieses Portal eingehen, in unsere Statistik aufgenommen.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt



Unser Ziel ist es, eine Nachbarschaft zu fördern, in der sich jede und jeder wohlfühlt und einbringen kann. Keiner soll ausgeschlossen werden – alle gehören dazu.

UNTERSTÜTZUNG IN UNSICHEREN ZEITEN: DAS SOZIALE MANAGEMENT DER ›WIEDERAUFBAU‹ IM EINSATZ FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Das Soziale Management steht bei der ›Wiederaufbau‹ unterstützend bereit, um geeignete zusätzliche Hilfen zu finden.

Für uns ist von großer Bedeutung, stets ein offenes Ohr für alle Mieterinnen und Mieter zu haben und uns Zeit für ihre Anliegen zu nehmen. Unser Team des Sozialen Managements bemüht sich folglich aktiv um den Kontakt zu unseren Kunden und informiert sie über aktuelle wichtige Themen.

Zentrale Anliegen sind seit einiger Zeit die Energiekrise und die kontinuierlich steigenden Lebenshaltungskosten. Um unseren Mieterinnen und Mietern in dieser unsicheren Lage zu helfen, suchen wir gemeinsam Lösungen zur Bewältigung der aktuellen Preisentwicklungen.

Seit Mitte des vergangenen Jahres bieten wir eine individuelle Beratung an, um die Möglichkeiten und Ansprüche auf zusätzliche Sozialleistungen aufzuzeigen. Dabei agiert das Team des Sozialen Managements als Wegweiser im Behördendschungel und unterstützt bei der Suche nach geeigneten staatlichen Hilfen wie z. B. Wohngeld-Plus, Grundsicherung oder dem neuen Bürgergeld. Zudem helfen wir bei der Vermittlung an zuständige Beratungsstellen.

Für alle Interessierten bieten wir spezielle Beratungssprechstunden in Braunschweig oder nach Bedarf in unseren Außenbeständen an. Die Beratungen sind kostenlos und werden vertraulich behandelt.



 Hier finden Sie weitere Informationen zu Hilfe und Unterstützung über reine Wohnfragen hinaus.

FÜR UNSERE QUARTIERE

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

NEUES WOHNQUARTIER „AN DEN GÄRTNERHÖFEN“ ENTSTEHT IN BRAUNSCHWEIG

In der Braunschweiger Weststadt nimmt ein ehrgeiziges Bauprojekt Gestalt an: Das Wohnquartier „An den Gärtnerhöfen“ wird in den kommenden Jahren die Landschaft prägen. Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ plant den Bau von sieben Wohngebäuden mit insgesamt 102 Mietwohnungen, um der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Die Wohnungen, darunter 69 Sozialwohnungen, werden barrierefrei gestaltet

und verfügen über Balkone. Eine Tiefgarage mit über 100 Parkplätzen wird die Mobilität der Bewohner gewährleisten. Das gesamte Projekt kostet 39,5 Millionen Euro und ist Teil des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ und wird mit öffentlichen Geldern gefördert.

Das neue Quartier wird nicht nur Wohnraum bieten, sondern auch auf Nachhaltigkeit und Lebensqualität setzen. Die Gebäude sollen dem Effizienzhausstandard Stufe 55 entsprechen und mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

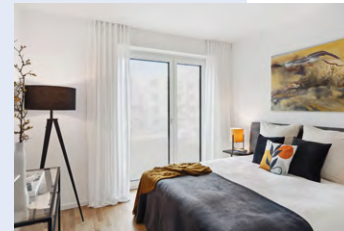
Unser ältestes Wohnquartier in der Braunschweiger Weststadt verändert sich seit 2019 kontinuierlich.



Die Modernisierung des Quartiers markiert einen wichtigen Schritt in der Entwicklung der Braunschweiger Weststadt. Bereits sanierte Bestandswohnungen haben den Weg geebnet, und der Neubau wird das Viertel weiter aufwerten. Das Wohnprojekt ist ein Hoffnungsschimmer für Familien und Menschen mit geringerem Einkommen, die auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind.

Die Baugenehmigungen liegen vor, die Arbeiten haben Ende des Jahres 2023 begonnen. Mitte 2024 ist die Vermarktung der Wohnungen geplant. Das Projekt wird voraussichtlich bis Herbst 2025 abgeschlossen sein.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt	



NEUE MUSTERWOHNUNGEN IM CASPARI-VIERTEL

Die ›Wiederaufbau‹ errichtet im zweiten Bauabschnitt der Braunschweiger Nordstadt ein Hofhaus und drei Stadtvillen mit insgesamt 75 Neubauwohnungen. Über 6.000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen, darunter 19 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Investitionssumme beträgt rund 28,5 Millionen Euro. Musterwohnungen sind nun zur Besichtigung bereit. „Wir freuen uns, ab dem kommenden Jahr wieder Neubauwohnungen in der Nordstadt zur

Verfügung stellen zu können. Das sind beste Voraussetzungen für ein urbanes Stadtquartier“, so ›Wiederaufbau‹-Vorstand Heinz-Joachim Westphal.

Christoph Schmitz, Aufsichtsratsvorsitzender der ›Wiederaufbau‹, betont die Bedeutung des Projekts. „Wir zeigen erneut, dass bezahlbares Wohnen in zentraler Lage möglich ist und wir attraktive Angebote für gehobene Wohnansprüche machen können.“

Die Wohnvielfalt reicht von 1- bis 5-Zimmerwohnungen. Alle bieten den bewährten

hohen Standard der ›Wiederaufbau‹. Die Musterwohnungen gewähren Interessierten einen Einblick in die Qualität und Atmosphäre der Neubauwohnungen. 25% der Wohnungen sind für Mieterinnen und Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vorgesehen.

Die neuen Gebäude werden mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet, um Mieterstrom zu ermöglichen. Auch Ladesäulen für E-Fahrzeuge sind geplant.

6.000
Quadratmeter
Wohnfläche
entstehen in
der „Stadt der
kurzen Wege“.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt	

BASKETBALL LÖWEN UND ›WIEDER-AUFBAU‹ UNTERSTÜTZEN SCHUL-AGS

Die Basketball Schul-AGs in Salzgitter sind ein echtes Highlight für die Kinder. Bei einem Besuch der AG kam Gian Aydinoglu, Spieler der Basketball Löwen, und trainierte gemeinsam mit den Kindern. Die AGs sind Teil des Sozialprojekts „LöwenSchule“ und werden von der ›Wiederaufbau‹ gefördert. Heinz-Joachim Westphal, Vorstand der Baugenossenschaft, überraschte die Kinder sogar mit Löwen-T-Shirts.

„Die ›Wiederaufbau‹ und die Basketball Löwen sind schon seit vielen Jahren enge Partner. Und in Salzgitter haben wir einen großen Wohnungsbestand. Dieses Sportförderprojekt an gleich zwei Grundschulen in Salzgitter umzusetzen, animiert die Kinder zu Bewegung, Sport und natürlich Basketball. Wir sehen aber auch, dass unsere monetäre Unterstützung im Rahmen der Kooperation mit den Basketball Löwen direkt den Kindern zugutekommt“, so ›Wiederaufbau‹-Vorstand Heinz-Joachim Westphal.

Bei den AGs stehen der Spaß an Bewegung und das Erlernen erster Grundtechniken im Basketball im Fokus.



Auch bei einem Heimspiel der Löwen durften die Kinder teilnehmen und die einlaufenden Spieler abklatschen. Nils Mittmann, Geschäftsführer der Löwen, betont die Wichtigkeit der AGs für die Kinder und zeigt sich dankbar für die Unterstützung durch die ›Wiederaufbau‹.

„Es hilft uns enorm dabei, die Schul-AGs in Salzgitter professionell durchzuführen. Diese sind ebenso wie alle weiteren 23 durch uns betreuten Schul-AGs ein wichtiges Element unseres Gesamtkonzepts und wir freuen uns über jedes Kind, das den Weg zum Basketball findet. Damit wollen wir auch unserer sozialen Verantwortung nachkommen und den Kids gute Alternativen zu weniger bewegungsintensiven Freizeitbeschäftigungen aufzeigen“, sagt Nils Mittmann.



24 Schul-AGs werden vom Sozialprojekt „LöwenSchule“ betreut.

Das Schulprojekt „LöwenSchule“ stellen wir an dieser Stelle näher vor.



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt



Mit unseren Sommerfesten direkt in den Quartieren wollen wir die Nachbarschaften zusammenbringen und stärken.

GEMEINSAM FÜR DIE WESTSTADT: 9. SOMMERFEST

Als Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ sind wir stolz darauf, das 9. Sommerfest in der Weststadt maßgeblich zu unterstützen. Die ›Wiederaufbau‹ setzt sich aktiv für den Zusammenhalt und die Entwicklung des Quartiers ein und ermöglicht dieses Fest mit großer Freude in Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen wie der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Braunschweiger Baugenossenschaft eG. Durch unsere finanzielle Unterstützung tragen wir dazu bei, dass Jung und Alt sich bei einem abwechslungsreichen Bühnen- und einem bunten Rahmenprogramm gemeinsam amüsieren können. Es ist uns eine Freude, die Vielfalt und das Engagement unserer Gemeinschaft zu feiern und zu fördern.

BAUGENOSSENSCHAFT ›WIEDERAUF- BAU‹ WIRD LANGFRISTIGER PARTNER DES GOSLARER SC

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG und der Goslarer SC 08 haben eine langfristige Partnerschaft vereinbart, die über herkömmliches Sponsoring hinausgeht. Dshay Herweg, Marketingleiter der Baugenossenschaft, betont das Bestreben nach einer auf gegenseitiger Unterstützung basierenden Partnerschaft. Dies kann sich in gemeinsamen Veranstaltungen wie Torwandschießen bei Mieterfesten oder anderen Aktionen äußern. Der Verein zeigt sich ebenfalls begeistert von diesem Ansatz, da er eine enge Einbindung in die Strategie des Partners schätzt.

Mit 718 Wohnungen in Goslar ist die ›Wiederaufbau‹ ein wichtiger Akteur in der Region und wird nun auch durch das Logo auf der Brust der Spieler und an anderen Werbeflächen im Stadion präsent sein. Auch die traditionellen Hallenturniere im Januar werden künftig von der Baugenossenschaft unterstützt. Dies unterstreicht die Verbundenheit beider Partner.



**Sponsoring-
Veranstaltungen hat
die ›Wiederaufbau‹
2023 durchgeführt.**

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt

FÜR UNSERE MITARBEITENDEN

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

Sabine Dömer, Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)- Beauftragte



FÜR CHANCENGLEICHHEIT: EIN AUFRUF GEGEN DISKRIMINIERUNG AM ARBEITSPLATZ

In unserem heutigen gesellschaftlichen Kontext ist es kaum zu vermeiden, dass Menschen in irgendeiner Form mit Diskriminierung konfrontiert werden, sei es direkt oder indirekt. Diese unangenehme Realität kann sich in verschiedenen Lebensbereichen manifestieren, angefangen bei der Freizeitgestaltung über den Zugang zu Beschäftigungsmöglichkeiten bis hin zur Arbeit oder gar Kündigung. Rassistische Zuschreibungen, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Identität – all diese Faktoren können zu Benachteiligungen und Ungleichbehandlungen führen.

Jeder hat das Recht, mögliche Benachteiligungen anzusprechen und sich dagegen zu wehren. Auch bei der ›Wiederaufbau‹

haben Sie die Möglichkeit, auf etwaige Unstimmigkeiten hinzuweisen. Neben den bereits bestehenden Strukturen zur Förderung von Gleichbehandlung und Vereinbarkeit steht unseren Mitarbeitenden die AGG-Beauftragte zur Verfügung.

Die Schaffung einer inklusiven Arbeitsumgebung, die alle Mitarbeitenden unabhängig von ihren persönlichen Merkmalen respektiert und unterstützt, ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg und das Wohlbefinden aller. Durch den konsequenten Einsatz gegen Diskriminierung am Arbeitsplatz können wir gemeinsam für Chancengleichheit und eine positive Arbeitskultur sorgen.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG		FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt



v.l.n.r.:
Teresa von Kruedener,
Tim Kalabuch,
Arman Demir

AUSZUBILDENDENPROJEKT LEHNDORF: EIGENVERANTWORTLICHES ARBEITEN IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Das Auszubildendenprojekt Lehnendorf der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG in Braunschweig ermöglicht es Auszubildenden, eigenverantwortlich einen Stadtteil zu bewirtschaften. Es bietet praktische Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft und bereitet auf den nächsten Karriereschritt vor. Gestartet im Oktober 2005 umfasst das Projekt alle Arbeitsbereiche der verschiedenen Abteilungen. Auszubildende aller drei Lehrjahre sind darin involviert und maßgeblich an der Durchführung beteiligt.

Im ersten Lehrjahr werden die Auszubildenden dabei langsam an das Projekt heran-

geführt. Dies ändert sich ab dem zweiten Lehrjahr: Dann arbeiten sie eigenständig, unterstützt von Auszubildenden aus dem ersten Jahr. Die Lehnendorf-Leitung koordiniert das Projekt und ist Ansprechpartner für Ausbilder und Kollegen.

In der Organisation ist eine gute Erreichbarkeit gewährleistet durch individuelle Durchwahlen und ein Lehnendorf-Handy. Bei Abwesenheit der Betreuer müssen mindestens zwei Auszubildende anwesend sein. Schriftverkehr mit Mieterinnen und Mietern sowie Firmen erfolgt eigenständig, Unterschriften werden nach dem Vier-Augen-Prinzip geregelt. Die wöchentliche Lehnendorf-Runde dient dem Austausch von Informationen und der Unterstützung bei schwierigen Aufgaben.



Das Young-Leader-Netzwerk bietet eine Win-win-Situation sowohl für die Wohnungsunternehmen als auch für die teilnehmenden Nachwuchskräfte.

JUNGE FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT: DAS VNW- YOUNG-LEADER-NETZWERK ALS SPRUNGBRETT

Der VNW fungiert mit dem VNW-Young-Leader-Netzwerk als Unterstützer für die Entwicklung junger Talente zu Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, indem er sie zusammenbringt, ihnen Perspektiven eröffnet und sie auf den nächsten Karriereschritt vorbereitet. Mit einem Fokus auf den Austausch zwischen Unternehmen und dem Netzwerken Gleichgesinnter bietet es eine einzigartige Lernumgebung.

Ricarda Ryll von der ›Wiederaufbau‹ erhoffte sich nicht nur bei den mit den Geschäftsführern geplanten Gesprächen Einblicke in die Arbeit einer Führungsposition, sondern durch die Erfahrungsberichte anderer Unternehmen einen Erkenntnisgewinn. Tatsächlich entsteht durch Best-Practice-Beispiele innerhalb und außerhalb der Branche sowie die Nutzung von Plattformen wie WhatsApp-Gruppen ein wertvoller Erfahrungsaustausch. Andreas Breitner, Direktor des VNW, betont die Relevanz des Netzwerks für Unternehmen, die um talentierte Nachwuchskräfte buhlen.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN

VERANTWORTUNG

FINANZBERICHT

Leitbild und Strategie

Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit

Für unsere Kunden

Für unsere Quartiere

Für unsere Mitarbeitenden

Für unsere Umwelt

MITARBEITENDE ENTDECKEN EXKLUSIVE VORTEILE MIT „CORPORATE BENEFITS“

Es sind die kleinen Freuden im Leben und die besonderen Erlebnisse, die das Leben lebenswert machen: Die Plattform „Corporate Benefits“ bietet eine Vielzahl maßgeschneiderter Vergünstigungen und Sonderkonditionen in verschiedenen Bereichen, die das Leben bereichern und gleichzeitig den Geldbeutel schonen. Von Fitnessstudios über vergünstigte Musicals in Hamburg und reduzierte Preise für Sportveranstaltungen bis hin zu Restaurants und Reisen – hier finden Mitarbeitende ein breites Spektrum an Angeboten und können sich selbst etwas Gutes gönnen.

Der Zugang zu dieser exklusiven Plattform könnte dabei nicht einfacher sein. Alles, was Sie tun müssen, ist eine Anmeldung: Ist das erst einmal erledigt, können Sie durch eine Vielzahl von Angeboten stöbern und daraus diejenigen auswählen, die ihren Bedürfnissen am besten entsprechen. Die Vorteile sind vielfältig und exklusiv für Mitarbeitende. Weitere Informationen finden Interessierte im Intranet.



Hier finden Sie weitere Informationen zur Ausbildung bei der »Wiederaufbau«

Auf der Jobmesse vocatium gaben unsere Azubis ihr Bestes, um über den Beruf des Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau zu beraten.

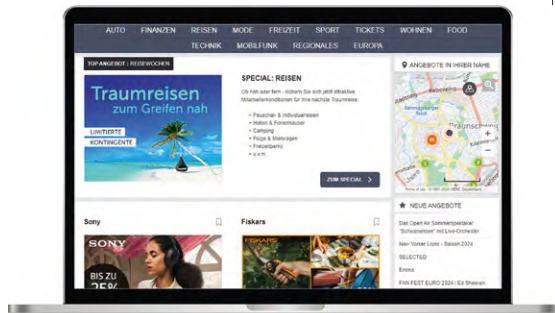
WOHNUNGSWIRTSCHAFT IM FOKUS: AUSZUBILDENDE INFORMIEREN SCHÜLERINNEN UND SCHÜLER AUF VOCATIUM-MESSEN

Auf den vocatium-Ausbildungsmessen in Braunschweig und Hannover standen die Berufsaussichten in der Wohnungswirtschaft im Rampenlicht. Mit über 400 Beratungsgesprächen boten Auszubildende aus verschiedenen Wohnungsunternehmen Einblicke in den facettenreichen Beruf des Immobilienkaufmanns bzw. der Immobilienkauffrau. Sie informierten interessierte Schülerinnen und Schüler über ihre eigenen Erfahrungen, Aufgaben und Perspektiven in der Ausbildung. Dazu hielten sie Vorträge und erstellten kurze Videosequenzen über

ihre persönlichen Berufserfahrungen für die Social-Media-Plattformen. Von Vermittlung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zur Kundenberatung und Vertragsabwicklung – die Vielfalt des Berufsfelds wurde anschaulich präsentiert. Darüber hinaus erhielten die Schülerinnen und Schüler wertvolle Tipps für die Bewerbung und die Vorbereitung auf die Ausbildung.

Der Messestand unseres Wohnungsverbands vdW bot den Rahmen für diese informative Veranstaltung und präsentierte die Motive und Slogans der bundesweiten Ausbildungskampagne. Karsten Dürkop, Bildungsreferent des vdW, lobte das Engagement der Auszubildenden und betonte die Bedeutung ihres Beitrags zur Veranstaltung.

3 Mitarbeiterveranstaltungen gab es im Jahr 2023.



FÜR UNSERE UMWELT

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



CASPARI-VIERTEL: NACHHALTIGES WOHNEN IM HERZEN BRAUNSCHWEIGS

Das Caspari-Viertel, die immer weiter wachsende Wohnsiedlung im nördlichen Ringgebiet Braunschweigs, verkörpert ein Konzept der „Stadt der kurzen Wege“. Inmitten der Braunschweiger Nordstadt bietet es nicht nur eine unmittelbare Nähe zu Innenstadt und Universität, sondern auch eine optimale Anbindung an zahlreiche Dienstleistungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Torsten Böttcher, technischer Vorstand der ›Wiederaufbau‹, betont die Wichtigkeit einer energieeffizienten Bauweise und die Berücksichtigung von Umweltthemen wie Elektromobilität und Mieterstrom. „Die Dächer der neuen Gebäude werden mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet, sodass Mieterinnen und Mieter ihren eigenen Strom direkt nutzen können“, erklärt er. „Zudem wird der Stromverbrauch über smarte Zähler minutengenau erfasst und steuerbar sein.“ Darüber hinaus sind Ladesäulen für E-Fahrzeuge auf den Außenflächen geplant – sowohl für Bewohner als auch für Besucher.

Mit dem Endspurt im Braunschweiger Caspari-Viertel präsentiert die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ auch die ersten Musterwohnungen. Bis zum Frühjahr nächsten Jahres entstehen ein Hofhaus und drei Stadtvillen mit insgesamt 75 Neubauwohnungen unterschiedlicher Größe. Dabei sind 19 Wohnungen speziell für Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen. Das entspricht einer Quote von 25 %. Die komplett eingerichteten Musterwohnungen stehen ab sofort zur Besichtigung bereit.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt

Die ›Wiederaufbau‹ erhielt erneut die Auszeichnung als ÖKOPROFIT-Betrieb 2023.



ÖKOPROFIT UND ›WIEDERAUFBAU‹: NACHHALTIGES WIRTSCHAFTEN

Seit 1999 fördern die Landeshauptstadt und die Region Hannover das Projekt ÖKOPROFIT. Dieses hat sich dem Ziel des nachhaltigen Wirtschaftens verschrieben. Über 240 Unternehmen wurden bisher dabei unterstützt, ihren Umweltschutz zu verbessern und gleichzeitig Kosten zu reduzieren. ÖKOPROFIT trägt zur Klimaneutralität der Region bis 2035 bei, indem es Unternehmen dabei hilft, ihr Umwelt- und Energiemanagement zu optimieren.

Die ›Wiederaufbau‹ als Teil dieses Projekts wurde als ÖKOPROFIT-Betrieb 2023 ausgezeichnet und leistet aktiv ihren Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Insbesondere

steht sie vor der Herausforderung, dass ein beträchtlicher Teil ihrer Gebäude gemäß dem neuen Klimaschutzgesetz saniert werden muss. Bis 2027 müssen die Gebäude mindestens Klasse F erreichen, bis 2033 Klasse E. Dies erfordert umweltfreundlichere Gebäude, um nicht nur den Umweltschutz zu gewährleisten, sondern auch bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Der Weg zur Klimaschutzstrategie beinhaltet eine gründliche Bestandsanalyse, die Bilanzierung von Treibhausgasen und die Ableitung konkreter Maßnahmen. Dabei spielen die jährliche Fortschreibung der CO₂-Bilanzierung und die Evaluierung von Maßnahmen eine zentrale Rolle. Neben allgemeinen Maßnahmen, die im Rahmen von ÖKOPROFIT umgesetzt werden, setzt die ›Wiederaufbau‹

für die Zielerreichung auch spezifische Schritte um. Dazu gehören die Elektrifizierung des Fuhrparks, die Umrüstung auf LED-Beleuchtung, die Sensibilisierung der Stakeholder sowie Kleininstandhaltungsmaßnahmen durch lokale Firmen – Maßnahmen, die nicht nur zum Umweltschutz beitragen, sondern auch zu niedrigeren Netto-Kalmmieten im Vergleich zu Neubauten führen.

Die Bemühungen der ›Wiederaufbau‹ im Rahmen des ÖKOPROFIT-Netzwerks zeigen, dass Nachhaltigkeit im betrieblichen Kontext einen immer wichtigeren Stellenwert erhält. Praxisnahe und nachhaltige Verbesserungen ermöglichen es, die Umwelt zu schonen und gleichzeitig Betriebskosten einzusparen – eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.

EFFIZIENTERE WARMWASSERBEREITUNG: UMSTELLUNG AUF DURCHLAUFERHITZER REDUZIERT KOSTEN

In einem bedeutenden Schritt zur Verbesserung der Energieeffizienz hat die Wohnanlage in der Ravensberger Straße die bisherige Warmwasseraufbereitung über Fernwärme umgestellt. Diese Maßnahme zielt darauf ab, die Anschlussleistung der Fernwärme außerhalb der Heizperiode zu reduzieren und somit Kosten sowie Fernwärmeverbräuche zu senken.

Bisher führte die Warmwasseraufbereitung über Fernwärme dazu, dass die Anschlussleistung der Fernwärme auch außerhalb der Heizperiode nicht reduziert werden konnte. Dies hatte hohe Kosten zur Folge. Zugleich blieb der Verbrauch von Fernwärme unnötig hoch. Um diesem Problem entgegenzuwirken, baute die ›Wiederaufbau‹ Durchlauf-erhitzer zur Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen ein.

Durch diese Umstellung ist eine Reduzierung der Anschlussleistung möglich, die zu Einsparungen sowohl bei den Kosten als auch beim Fernwärmeverbrauch führt – eine Maßnahme, die nicht nur zur finanziellen Entlastung, sondern auch zu einer nachhaltigeren und umweltfreundlicheren Nutzung von Energie beiträgt.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Leitbild und Strategie	Stakeholderkommunikation und Wesentlichkeit	Für unsere Kunden	Für unsere Quartiere	Für unsere Mitarbeitenden	Für unsere Umwelt	



EINTRACHT BRAUNSCHWEIG UND DIE UMWELT: DIE DERBYBAUM-AKTION

Ein bemerkenswertes Zusammenspiel von Fußballbegeisterung und Umweltschutz haben Eintracht Braunschweig und verschiedene Fanclubs dazu bewogen, das Derbybaum-Projekt ins Leben zu rufen.

Gemeinsam mit den Fanclubs Eintracht Inklusiv, Die Blau-Gelben Volkswagenlöwen und FanRat Braunschweig e.V. steht der Verein fest hinter diesem Vorhaben. Für jedes erzielte Derbytor und jedes 10. Heimspieltor wird ein Baum gepflanzt, um einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten und gleichzeitig die Eintracht zu unterstützen.

Die ersten Bäume des Projekts stehen bereits, aber das soll noch lange nicht das Ende sein, denn Fußballfans und Umweltaktivisten engagieren sich unvermindert weiter. Nicht zuletzt durch die Unterstützung seiner Fans und der lokalen Gemeinschaft möchte Eintracht Braunschweig sowohl auf dem Platz als auch in Sachen Nachhaltigkeit erfolgreich sein.

Mit der Derbybaum-Aktion unterstützen wir gemeinsam Eintracht Braunschweig und tun gleichzeitig noch etwas für die Umwelt.

NEUERUNGEN IM GEBÄUDEENERGIEGESETZ: HERAUSFORDERUNGEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Im vergangenen Jahr stand die Überarbeitung unseres Technische-Gebäudeausrüstungskonzepts (TGA-Konzept) im Fokus. Grund sind die anstehenden Neuerungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das GEG umfasst Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Die Erkenntnisse aus dieser Überarbeitung sind vielfältig. Eine wesentliche: Ein größerer Heizkörperaustausch als

ursprünglich angenommen ist erforderlich. Zudem müssen Gebäude sowohl als Ganzes als auch individuell betrachtet werden. Gemäß den Vorgaben des GEG wird ein zeitnaher Umbau von Gasetagen nötig sein. Mittelfristig streben wir eine Umstellung auf Fernwärme oder Luft-Wasser-Wärmepumpen an.

Die neue Priorisierung umfasst verschiedene Maßnahmen. Dazu gehören die Bereitschaft aller Heizungen für Niedertemperatureinsätze und die Erstellung von Konzeptplänen für Gasetagen. Ebenso werden fortlaufende Umrüstungen auf Zweirohrsysteme und Optimierungen durchgeführt. Zusätzlich setzen wir auf die Entwicklung neuer, ganzheitlicher Konzepte sowie die Sanierung und Erneuerung von Rohrleitungen.

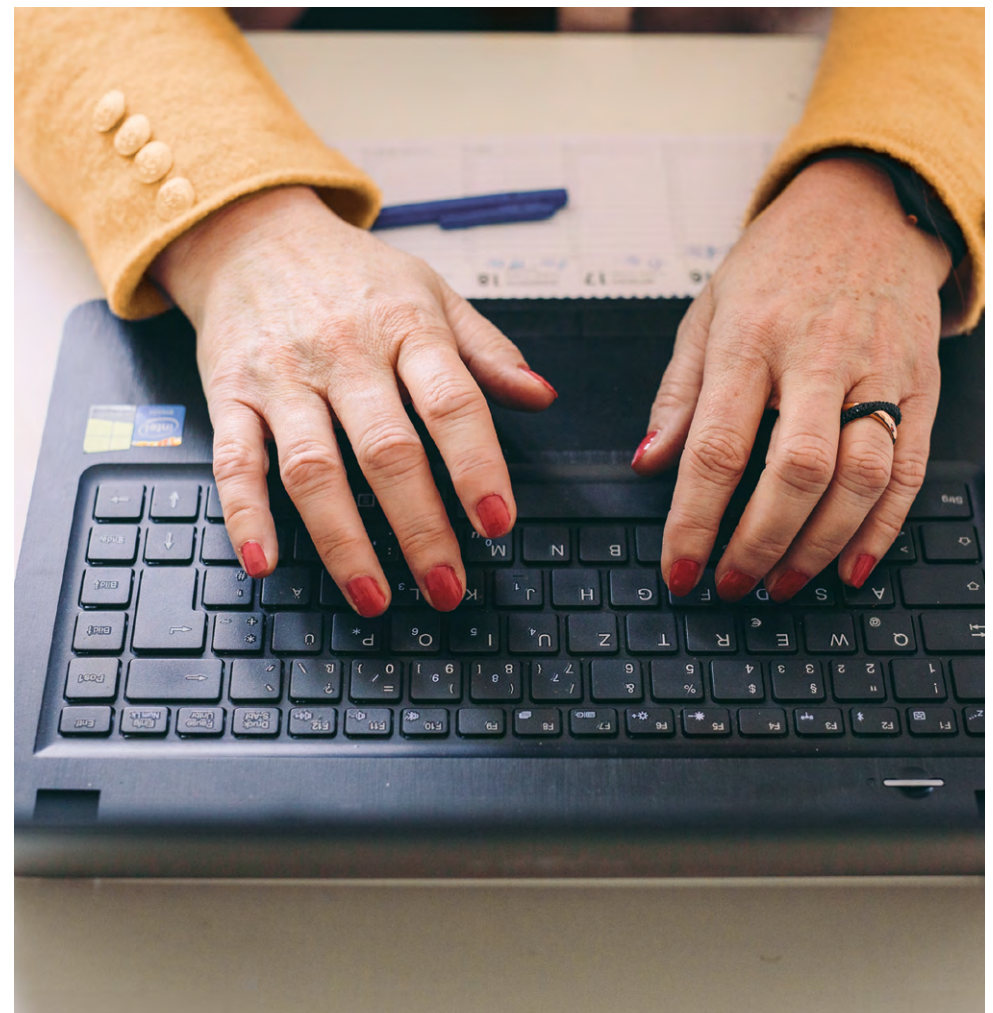
Bei der Auswahl unserer Maßnahmen haben wir die Energiekosten und die vorgesehene Klimaneutralität 2045 im Blick.



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

FINANZ- BERICHT 2023

32	KURZ UND BÜNDIG
34	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
37	ORGANE UND VERTRETER
39	LAGEBERICHT
39	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
43	WIRTSCHAFTSBERICHT
48	CHANCEN UND RISIKEN
51	PROGNOSEBERICHT
53	JAHRESABSCHLUSS
53	BILANZ
55	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
56	ANHANG
65	INFORMATIONEN
65	BESTÄTIGUNGSVERMERK
66	UNSER BESTAND
67	DIE ›WIEDERAUFBAU‹ IN ZAHLEN
69	KONTAKT UND IMPRESSUM



KURZ UND BÜNDIG

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

Seit 1951 bieten wir unseren Mitgliedern in zentralen Lagen Braunschweigs und in den benachbarten Regionen attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen. Als zugelassenes Kreditinstitut eröffnen wir unseren Mitgliedern zudem die Möglichkeit, Spareinlagen lukrativ verzinst anzulegen. Neben der umfassenden Bewirtschaftung wollen wir unseren Bestand in den kommenden Jahren weiter optimieren und verstärkt neuen Wohnraum schaffen.

Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG

>WIEDERAUFBAU< IMMOBILIEN GMBH

100 %

Niedersächsische Baugesellschaft mit beschränkter Haftung

100 %

OBJEKTGESELLSCHAFTEN

Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

33,3 %

Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH

33,3 %

Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG

50 %

Objekt Humboldtstraße Verwaltungs-GmbH

50 %

TEMPORÄRE PROJEKTGESELLSCHAFTEN

Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG

50 %

Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ Verwaltungs-GmbH

50 %

Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG

50 %

WiKaBau Verwaltungs-GmbH

50 %

STANDORTE

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



5

Hauptstandorte

>500

Wohnungen an den Hauptstandorten

15+

weitere Standorte

35+

Stadtquartiere

>1.150

Hauseingänge

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN

VERANTWORTUNG

FINANZBERICHT

Kurz und bündig

Bericht des Aufsichtsrats

Organe und Vertreter

Lagebericht

Jahresabschluss

Informationen

Kontakt und Impressum

Kennzahlen

IN T€	2023	2022	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatzerlöse	61.864,0	60.478,4	2,3
davon Sollmiete	45.150,0	43.738,3	3,2
davon leerstehend	697,4	649,3	7,4
Mietausfallquote in %	1,5	1,5	4,0
Jahresergebnis vor Instandhaltung	21.007,0	19.377,1	8,4
Jahresergebnis	2.901,9	2.420,3	19,9
EBITDA	16.082,3	15.992,0	0,6
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	2,4	2,5	-4,0
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,4	0,4	0,0
Buchwert der Immobilien	373.390,7	355.516,7	5,0
Bilanzsumme	400.164,0	385.457,0	3,8
Objektfinanzierungsmittel	174.360,4	159.911,1	9,0
Spareinlagen	42.861,5	47.208,6	-9,2
Eigenkapital	136.574,7	134.087,8	1,9
Eigenkapitalquote in %	34,1	34,8	-1,9
Loan to Value in %	45,5	43,4	4,9
Mietenmultiplikator	8,3	8,1	1,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.858,4	18.607,5	-14,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25.258,5	-16.399,2	54,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.263,0	4.674,3	12,6
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	25.435,3	20.807,3	22,2

	2023	2022	Veränderung in %
NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN			
Zahl der Mitglieder ¹	17.423	17.374	0,3
Zahl der Mitarbeitenden ¹	112	114	-1,8
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten ¹	9.116	9.115	0,0
davon leerstehend ¹	118	138	-14,5
Leerstandsquote in % ¹	1,3	1,5	-14,5
Fluktuation in %	9,4	9,5	-1,1
Monatliche Nettomiete pro m² Whfl. in € ¹	6,36	6,18	2,9

¹ zum 31.12.

+19,9%

Jahresergebnis

+22,2%

Aufwendungen für
Instandhaltung und
Modernisierung

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorstand führte die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG auch 2023 durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Bau- und Sanierungsvorhaben entwickelten sich ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen weitgehend nach Plan. Der Wohnungsbestand bleibt praktisch vollvermietet. Und die Kunden bestätigen dem Unternehmen in den Befragungen weiterhin eine hohe Zufriedenheit. Die positiven Arbeitsergebnisse spiegeln sich auch in den wirtschaftlichen Zahlen wider: Für das Geschäftsjahr 2023 weist das Unternehmen ein Jahresergebnis von 2,9 Millionen Euro aus. Ein großer Teil davon wird 2024 erneut in den Bestand fließen. Denn auch die ›Wiederaufbau‹ beteiligt sich an der derzeit zentralen gesellschaftlichen Aufgabe: die Treibhausgasemissionen so schnell und so weit wie möglich zu senken. Dazu verfolgt der Vorstand einen wirksamen und zugleich realistischen Handlungsansatz, der für das Unternehmen und seine Mitglieder umsetzbar ist und einen entsprechenden Mehrwert erzeugt.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und

umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Dabei kam er seinen Informationspflichten in angemessener Tiefe nach.

Im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen hatten wir stets ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war, haben wir zu einzelnen Geschäftsvorgängen unsere Zustimmung erteilt.

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



Christoph Schmitz
Vorsitzender
des Aufsichtsrats

„Die Bau- und Sanierungsvorhaben entwickelten sich ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen weitgehend nach Plan. Der Wohnungsbestand bleibt praktisch vollvermietet.“

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (21. Februar, 4. Mai, 5. September und 7. Dezember) zusammen. Zudem fand am 10. Juni eine konstituierende Sitzung im Anschluss an die Vertreterversammlung statt.

Am 10. Juni 2023 fand die 72. ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben 60 Vertreterinnen und Vertretern, den Aufsichtsräten und dem Vorstand nahmen auch die Wirtschaftsprüfer an der Versammlung teil. Der Vorstand berichtete von zahlreichen Fortschritten: Die wichtigsten Themen waren der Entwicklungsstand der Neubauvorhaben, die Verbesserung der Bestandsqualität sowie die CO₂-Bilanzierung nebst Nachhaltigkeitsmanagement.

Zu den Tagesordnungspunkten der Vertreterversammlung zählten neben der Beschlussfassung zu den Geschäftszahlen auch die Verabschiedung der jährlichen Dividende sowie die turnusmäßige Wahl der Aufsichtsratsmitglieder. Drei Mitglieder wurden neu in den Aufsichtsrat berufen. Damit erhöhte sich die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von acht auf elf. Der Altersquerschnitt wurde damit deutlich verjüngt, sodass der Aufsichtsrat auch für die zukünftigen Aufgaben gut aufgestellt ist.

Regelmäßige Themen in den ordentlichen Sitzungen waren die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risikosituation, die kurz-, mittel- und langfristige Finanz- und Investitionsplanung, die Risiko-berichterstattung gemäß Mindestanforderungen an das

Risikomanagement (MaRisk), die Entwicklung der Spareinrichtung sowie die operative Entwicklung der ›Wiederaufbau‹ und ihrer Tochterunternehmen. Auch die Marktentwicklung und die Vermietungssituation waren regelmäßig Gegenstand der Besprechungen.

Zu den darüber hinaus besprochenen Themen zählten die laufenden Neubauprojekte (Caspari II, Gärtnerhöfe), die Sanierungsprojekte, potenzielle Neubauprojekte sowie der aktuelle energetische Zustand des Wohnungsportfolios und die Nachhaltigkeit des Unternehmens. Darüber hinaus beschäftigte sich das Gremium mit aufsichtsrechtlichen Neuerungen (MaRisk, Geldwäsche und Betrugsprävention), der Prüfung der Aufsichtsrats Tätigkeit (Selbstevaluation),

„Für das Geschäftsjahr 2023 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % zu beschließen.“

der Ausgestaltung des Vergütungssystems sowie mit Personalangelegenheiten in Aufsichtsrat und Vorstand.

JAHRESABSCHLUSS

Die Vertreter genehmigten die Beschlussvorlagen, den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2022 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung mit je einer Enthaltung die Entlastung erteilt. Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2023 einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

Die Vertreterinnen und Vertreter genehmigten die Beschlussvorlagen, den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2022 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung mit je einer Enthaltung die Entlastung erteilt.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

PERSONALIA

Auf der Vertreterversammlung am 10. Juni 2023 wurden Liza Klenk, Laura Wittig und Marcus Aurelius Jensen von den Vertreterinnen und Vertretern in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Wirkung zum 1. August 2023 wurde Florian Bernschneider zum Mitglied des Vorstands bestellt. Seitdem übernimmt er in einem strukturierten Übergabeprozess die Aufgaben von Heinz-Joachim Westphal. Heinz-Joachim Westphal legte mit Wirkung zum 29. Februar 2024 das hauptamtliche Vorstandsmandat nieder. Er nimmt seine Vorstandsaufgaben allerdings auch weiterhin so lange in nebenamtlicher Funktion wahr, bis die bankenaufsichtsrechtliche Freigabe für Herrn Bernschneider vorliegt. Dies soll voraussichtlich bis Ende Juli 2026 erfolgen.

DANK

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der ›Wiederaufbau‹ für die erneut vorbildliche Arbeit im vergangenen Jahr. Wir leben in einer Zeit des Umbruchs. Die damit verbundenen Aufgaben verlangen von uns, dass wir unsere bewährten Stärken gut pflegen. Gleichzeitig müssen wir bereit sein, neue Wege zu gehen. Das erfordert von allen Beteiligten Vertrauen und Kraft. Die ›Wiederaufbau‹ hat dank Ihnen allen die besten Voraussetzungen dafür, diesen Spagat zu meistern.

Ein besonderer Dank gilt dabei Heinz-Joachim Westphal. In den vergangenen Jahren hat er mit seinem Wirken in der ›Wiederaufbau‹ maßgeblich zum Wachsen einer modernen und wertschätzenden Kultur der Zusammenarbeit bei-

getragen. Davon wird das Unternehmen in der Zukunft profitieren. Die Herausforderungen werden komplexer, sodass der Weg in die Lösungen vermehrt von unserer Fähigkeit zur Kooperation abhängt.

In diesem Sinne danken wir auch den zahlreichen Partnern der ›Wiederaufbau‹, die das Unternehmen dabei unterstützen, die Geschäfte im Sinne der Genossenschaft voranzubringen. Nicht zuletzt gilt der Dank unseren Vertreterinnen und Vertretern, die sich in der Vertreterversammlung und in unseren Quartieren für die Genossenschaft einbringen.

Gemeinsam mit dem Vorstand freuen wir uns auf eine erfolgreiche Fortsetzung der Zusammenarbeit mit Ihnen allen.

Braunschweig, am 2. Mai 2024



Christoph Schmitz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

ORGANE UND VERTRETER

Vorstand



Florian Bernschneider

Florian Bernschneider (38) ist seit 2023 Vorstandsmitglied. Bestens vernetzt, bringt der studierte Betriebswirt (B.A.) strategischen Gestaltungswillen für die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen mit. Zuletzt war Bernschneider sieben Jahre Hauptgeschäftsführer des Arbeitgeberverbands Region Braunschweig e.V. und zuvor Teil der Geschäftsführung einer Mittelstandsberatung. Von 2009 bis 2013 saß Florian Bernschneider als gewähltes Mitglied im Deutschen Bundestag und war seinerzeit der jüngste Bundestagsabgeordnete.



Torsten Böttcher

Torsten Böttcher (61) ist seit 2012 Vorstandsmitglied. Der studierte Diplom-Bauingenieur (FH) ist in der Region aufgewachsen und baute im Rahmen seiner Berufslaufbahn profunde Kenntnisse über die regionale Wohnungswirtschaft auf. Nach Beschäftigungen bei der Braunschweiger Baugenossenschaft eG und der BauBeCon übernahm Torsten Böttcher Führungsaufgaben bei der WGH-Herrenhausen eG, Hannover.



Heinz-Joachim Westphal

Heinz-Joachim Westphal (67) ist seit 2018 Vorstandsmitglied. Der gelernte Bankkaufmann ist in Braunschweig geboren und bringt aus leitenden Positionen bei der Nord/LB und der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg sowie als Mitglied der Geschäftsführung der Voets Automobilholding GmbH in Braunschweig hohes kaufmännisches Fachwissen mit. Heinz-Joachim Westphal hat unter anderem den Vorsitz des Vorstands der Stiftung Herzogin Elisabeth Hospital, des Aufsichtsrats der Historischen Wertpapiere AG und des Aufsichtsrats der Sigert Verlag GmbH inne.

Aufsichtsrat

Christoph Schmitz,

persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig – Vorsitzender

Holger Bauer,

Rechtsanwalt, Hannover

Marcus Aurelius Jensen,

Architekt, Braunschweig
(ab 10.06.2023)

Anke Kaphammel,

Galeristin, Braunschweig

Liza Klenk,

Geschäftsführerin, Vechelde
(ab 10.06.2023)

Stephan Korber,

Geschäftsführer, Braunschweig

Werner Schilli,

Bankdirektor a.D., Wolfenbüttel

Dr. rer. nat. Ralf Utermohlen,

Geschäftsführer, Braunschweig

Dietmar Weitzel,

Rechtsanwalt, Salzgitter

Laura Wittig,

geschäftsführende Gesellschafterin, Braunschweig (ab 10.06.2023)

Jens Wolfram,

Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. Vorsitzender

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

Vertreterinnen und Vertreter

WAHLBEZIRK 01

Silke Adler, Braunschweig
 Heike Basse, Braunschweig
 Egon Burschepers, Braunschweig
 Denny Hasemann, Braunschweig
 Uwe Hein, Braunschweig
 Karina Jirankova, Braunschweig
 Hans-Georg Kocher, Braunschweig
 Sonja Köster, Braunschweig
 Rainer Liepelt, Braunschweig (bis 20.03.2023)
 Norbert Lüders, Braunschweig
 Elisabeth Mander-Bolm, Braunschweig
 Manuela Marktscheffel, Braunschweig
 David Meyerding, Braunschweig
 Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
 Hans-Werner Quast, Braunschweig
 Angelika Stege, Braunschweig
 Christa Stobbe, Braunschweig
 Nadine Wiersdorf, Braunschweig (seit 21.03.2023)

WAHLBEZIRK 02

Alissa Xuan-Mai Berger, Braunschweig
 Anika Breschke, Braunschweig
 Dr. Andrea Fürst-Burger, Braunschweig
 Nadine Hille, Braunschweig
 Jenny Kaluza, Braunschweig
 Patrick Kaluza, Braunschweig
 Nicole Marzec, Braunschweig
 Heinz Hermann Siedentop, Braunschweig
 Rebecca Siedentopf, Braunschweig
 Dr. Susanne Steinborn, Braunschweig
 Rainer Würzburg, Braunschweig

WAHLBEZIRK 03

Niko Bier, Braunschweig
 Susanne Denecke, Braunschweig
 Klaus Eggeling, Braunschweig
 Annika Jäntsich, Braunschweig
 Kathleen Jäntsich, Braunschweig
 Maximilian Karsten, Braunschweig
 Natalja Kienzle, Braunschweig
 Dr. jur. Michael Otto, Braunschweig
 Uta Richter, Braunschweig
 Ingrid Schüler, Braunschweig
 Claudia Träger, Braunschweig
 Sabine Traupe, Braunschweig

WAHLBEZIRK 04

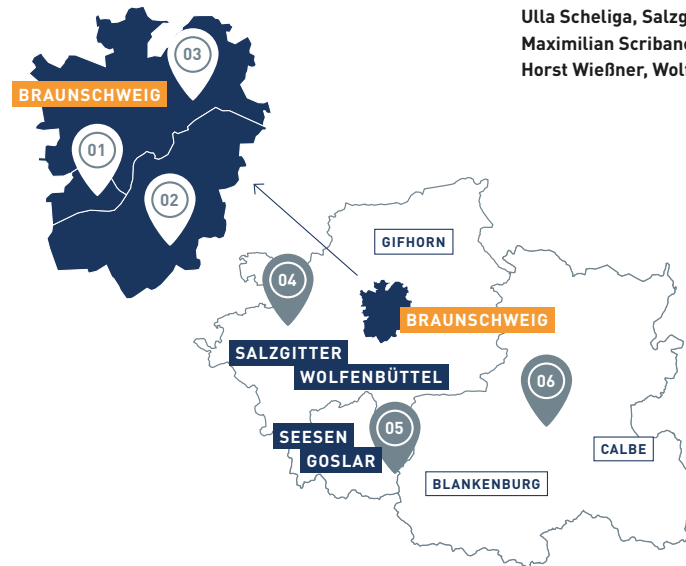
Karl-Heinz Bittner, Salzgitter
 Dominik Bosse, Wolfenbüttel (bis 31.12.2023)
 Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel
 Carmen Fricke, Vechelde
 Sabine Görlitzer-Toewe, Wolfenbüttel
 Günther Jemand, Wolfenbüttel
 Maria Jemand, Wolfenbüttel
 Sabina Kaluza, Vechelde
 Jana Kessel, Wolfenbüttel
 Florian Lemke, Wolfenbüttel
 Nancy Lindemann, Wolfenbüttel
 Carola Lisson, Salzgitter
 Jörg Lütge, Vechelde (seit 01.01.2024)
 Verena Mocha, Wolfenbüttel
 Fabian Pabst, Salzgitter
 Hans-Joachim Piepenbrink, Vechelde
 Karin Piepenbrink, Vechelde
 Peggy Röper, Cremlingen
 Ulla Scheliga, Salzgitter-Bad
 Maximilian Scribani, Wolfenbüttel
 Horst Wießner, Wolfenbüttel

WAHLBEZIRK 05

Hans-Georg Apitz, Goslar
 Rolf Baumgarten, Goslar
 Sabine Brodtkorb, Seesen
 Valentina Brosowski, Goslar
 Sabrina Decker, Seesen
 Petra Haarmann, Seesen
 Ute Kröger, Goslar
 Birgit Lehmann, Goslar
 Katrin Plambeck, Goslar
 Margita Radam, Bad Harzburg
 Christel Schlein, Goslar
 Margrit Stiebing-Ehrenberg, Goslar

WAHLBEZIRK 06

Günter Franke, Quedlinburg
 Klaus Held, Calbe
 Katrin Reyher, Halberstadt
 Diana Stolze, Quedlinburg
 Bernd-Joachim Trübe, Halberstadt



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

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist mit 9.116 Wohnungen bzw. 561.283 m² Wohnfläche am 31.12.2023 im süd-östlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig. Als Genossenschaft ist unser Unternehmen in erster Linie seinen Mitgliedern verpflichtet.

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

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

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

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

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der Niedersächsischen Baugesellschaft mit beschränkter Haftung. Das Unternehmen ist im Wesentlichen als Facilitymanagement-Dienstleistungsanbieter rund um die Immobilie aufgestellt.

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hält außerdem 50%-Beteiligungen an folgenden Objektgesellschaften: Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG, Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG und Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG sowie deren Komplementärverwaltungsgesellschaften. Die Wohnen „Am Botanischen Garten“ Verwaltungs-GmbH wurde im Jahr 2021 aufgelöst und befindet sich in Liquidation. Zudem ist das Unternehmen zu einem Drittel an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärverwaltungsgesellschaft beteiligt. Die genannten Gesellschaften sind als Projektentwickler tätig gewesen. Die Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG bewirtschaftet eine Seniorenresidenz, die langfristig

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

COMPLIANCE

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

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

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

VISION UND STRATEGIE

2016 hat die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ein Leitbild definiert, welches bereits **Nachhaltigkeitsaspekte** integriert hat. Dies gibt uns im Alltag Orientierung und bestimmt unser Handeln. Zudem wurde gemeinsam mit den Mitarbeitenden die Vision „Wir schaffen gemeinsam Werte und Lebensräume“ erarbeitet. Darüber hinaus verfolgen wir eine vorausschauende Planung, in die wir gesellschaftliche, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte einbeziehen.

Der Horizont unseres Geschäfts ist ein langfristiger, denn unsere Immobilien werden über viele Jahrzehnte bewohnt. Um den resultierenden Anforderungen gerecht zu werden, haben wir vier zentrale Handlungsfelder im Bereich **nachhaltiges Wirtschaften** definiert: Gemeinwesen, Ökologie, Arbeitsplatz und Markt.

Zu jedem Handlungsfeld wurden Nachhaltigkeitsleitlinien definiert, die beschreiben und zeigen, welche Aspekte uns in dem jeweiligen Bereich wichtig sind. Unsere Nachhaltigkeitsleitlinien definieren unsere Bestrebungen in den einzelnen wesentlichen Handlungsfeldern:

GEMEINWESEN:

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

ÖKOLOGIE:

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

ARBEITSPLATZ:

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

MARKT:

- Wir bieten unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum und sichern ihnen ein lebenslanges Wohnen.

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

Für die Implementierung und die permanente Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen Klimapfades hin zu einem klimaneutralen Unternehmen, das die Nachhaltigkeitskriterien der Europäischen Union bis 2045 erfüllen soll, ist die Stelle einer **Nachhaltigkeitsmanagerin** eingerichtet worden.

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

Die aus den Ergebnissen des Portfoliomanagementsystems „Kompass“ abgeleitete **Investitionsstrategie** setzt auf eine bedarfsorientierte Quartiersentwicklung im Bestand. Dabei steht eine konsequente Kundenorientierung im Mittelpunkt. Wir sind überzeugt, dass diese Strategie die

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

Entwicklung der Genossenschaft für die Zukunft nachhaltig und langfristig stärkt.

Unsere **Portfoliostrategie** ist im Wesentlichen abgeschlossen. Inzwischen gehören alle Wohnungsbestände, die wir heute im Portfolio haben, zum Kernbestand. Vereinzelt kann es aber auch hier zum Verkauf bzw. Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen kommen.

Unser ältestes **Wohnquartier „An den Gärtnerhöfen“** in der Braunschweiger Weststadt verändert sich seit 2019 kontinuierlich. Unterteilen kann man all dies in drei Abschnitte: Nach dem ersten und zweiten Abschnitt, den Sanierungen 2019-2021 und den umfassenden Umbauarbeiten mit Grundrissveränderungen 2021-2022, folgt nun im dritten Abschnitt der Neubau.

Entstehen werden bis 2025 insgesamt 102 bezahlbare Neubauwohnungen. 69 Wohnungen erfüllen die Kriterien der Wohnraumförderung und werden für eine monatliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter von € 6,10 angeboten. Mit 70% übertreffen wir damit die städtische Quote für den Anteil des sozialen Wohnungsbaus um mehr als das Doppelte.

Eine neue Wohnanlage entsteht im nördlichen Ringgebiet Braunschweigs, im neuen **Caspari-Viertel**. Das Viertel im Herzen der Braunschweiger Nordstadt wurde ganz nach dem Konzept der „**Stadt der kurzen Wege**“ geplant: Neben der

Nähe zur Innenstadt und zur Universität erwartet die Viertelbewohner eine optimale Anbindung an zahlreiche Dienstleistungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Auf rund 6.277 m² Gesamtwohnfläche entstehen hier in zwei Projektabschnitten 75 neue Wohneinheiten: drei Stadtvillen sowie ein **Hofhaus** nach energieeffizienter Bauweise. Das Hofhaus mit insgesamt 41 Wohneinheiten und die **drei Stadtvillen** mit insgesamt 34 Wohnungen befinden sich in direkter Nähe zum Braunschweiger Ringgleis, dem sogenannten Grünen Ring, der mit seinen zahlreichen Grünflächen einen hohen Naherholungs- und Freizeitwert bietet.

PORTFOLIO

WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2023	2022	Veränderungen
Anzahl Wohnungen	9.116	9.115	+1
Anzahl Parkplätze	5.107	5.083	+24
Wohnfläche in m²	561.283	561.360	-76
Monatliche Sollmiete pro m²	€ 6,36	€ 6,18	+€ 0,18
Leerstandsquote in % im Ø	1,5	1,5	0,0
Fluktuation in %	9,4	9,5	-0,1

Die Zahl der Wohnungen blieb nahezu konstant.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2023 über 2.364 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.342), 102 Carports (Vorjahr: 102) und 2.641 Garagen (Vorjahr: 2.639); mithin stehen unseren Mieterinnen und Mietern 5.107 Parkplätze (Vorjahr: 5.083) zur Verfügung.

Die Miete pro m² Wohnfläche beträgt zum 31.12.2023 € 6,36 nach € 6,18 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die jahresdurchschnittliche Leerstandsquote blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 1,5%. Ursächlich war hier die gute Vermietungssituation. Die Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig in Calbe, im Harz und Harzvorland. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung sehr positiv darstellt, ist die Nachfrage in der Region Calbe, Harz und Harzvorland im Vergleich dazu schwächer.

Die Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr mit 9,4% gegenüber 9,5% im Vorjahr eine leicht geringere Fluktuationsquote im Gesamtbestand.

MITARBEITENDE

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 112 Mitarbeitende beschäftigt. Neun Personen (Vorjahr: neun) befanden sich in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten. Die Fluktuationsquote schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein.

PERSONALÜBERSICHT

MITARBEITENDE ZUM 31.12.

	2023	2022	Veränderungen
Anzahl (ohne Vorstand)	112	114	-2
davon Männer in %	33	34	-1
davon Frauen in %	67	66	1
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	96	99	-3
Fluktuationsquote in %	5,30	5,32	-0,02
Altersdurchschnitt in Jahren	43	43	0

Es gelten die Rechte der Beschäftigten im Rahmen des deutschen Arbeitsrechts. Daher bestehen keine Risiken, dass die gesetzlichen Vorschriften nicht gewahrt und Arbeitnehmerrechte verletzt werden.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Wirtschaftsbericht

RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Die Zeiten für den Bau bezahlbaren Wohnraums waren selten so schlecht, wie sie heute sind. Hier wären Preissteigerungen, Fachkräftemangel, Lieferkettenprobleme und Materialmangel sowie Verwirrungen in der Förderlandschaft zu nennen.

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Die Kriege verursachen starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat dies zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Bereich geführt.

In diesem schwierigen und volatilen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld konnte die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG auch 2023 wiederum erfolgreich wirtschaften und die operativen und wirtschaftlichen Ziele erreichen und in einigen Bereichen sogar übertreffen. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr entsprechend vorsichtig geplant.

Die Sollmieten lagen um € 0,2 Mio. über Plan, während die Erlösschmälerungen um € 0,1 Mio. unter Plan lagen, sodass sich Umsatzerlöse aus Mieten von insgesamt € 0,3 Mio. über Plan ergeben. Dies wirkt sich positiv auf das Jahresergebnis aus. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm deutlich ausgeweitet werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen, im Wesentlichen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, geringeren Abschreibungen und geringeren Zinsaufwendungen sowie höheren Zinserträgen führten zu einem Jahresüberschuss von € 2,9 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 0,9 Mio. gegenüber dem Plan.

KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG*

IN MIO. €	2022	2023		Abweichung
	Ist	Plan	Ist	
Sollmieten	43,7	44,9	45,1	+0,2
Erlösschmälerungen	0,7	0,9	0,8	-0,1
Umsatzerlöse aus Mieten	43,0	44,0	44,3	+0,3
Sonstige betriebliche Erträge	2,0	0,7	2,8	+2,1
Instandhaltungsaufwand	17,0	15,2	18,1	+2,9
Zinsaufwand	4,5	4,8	4,6	-0,2
Jahresergebnis	2,4	2,0	2,9	+0,9

* Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, NEUBAU

Auch im Jahr 2023 haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betrugen im Berichtsjahr durchschnittlich € 32,26 (Vorjahr: € 30,21). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 39,69 pro m²

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Wohnfläche (Vorjahr: € 37,13 pro m²). Der Vorjahresvergleichswert für bundesweit 25 Genossenschaften mit mehr als 6.000 Wohneinheiten beläuft sich laut letztem vorliegenden Betriebsvergleich auf € 23,17 pro m² Wohnfläche. Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 3,6 Mio. (Vorjahr: € 5,0 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2023 mit € 7,3 Mio. (Vorjahr: € 3,9 Mio.) fast doppelt so viel in aktivierungspflichtige Modernisierungsprojekte gegenüber dem Vorjahr. Diese Investitionen dienen im Wesentlichen der energetischen bzw. nachhaltigen Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 25,4 Mio. (Vorjahr: € 20,8 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** Mittel in Höhe von € 19,0 Mio. (Vorjahr: € 10,8 Mio.) investiert.

Die Mieterlöse konnten im Berichtszeitraum aufgrund der moderaten Anhebung der Bestandsmieten sowie der Vollauswirkung aus der Erstvermietung eines neu erstellten Verbrauchermarktes im Vorjahr in der Braunschweiger Weststadt erhöht werden.

ERTRAGSLAGE

ECKDATEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN T€	2023	2022	Veränderungen
Umsatzerlöse	62.537,5	61.128,4	1.409,1
davon Miete	44.317,4	42.981,0	1.336,4
Bestandsveränderung	1.026,2	642,5	383,7
Zinserträge	392,5	1,2	391,3
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	3.962,9	3.044,7	918,2
	67.919,1	64.816,8	3.102,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	36.877,1	35.195,6	1.681,5
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	18.104,3	17.267,3	837,0
davon Betriebskosten	17.558,4	16.759,5	798,9
Abschreibungen	8.596,6	8.999,7	-403,1
davon außerplanmäßig	0,0	687,0	-687,0
Personalaufwand	9.645,4	8.450,1	1.195,3
Zinsaufwand	4.619,8	4.477,6	142,2
Sonstige Aufwendungen	3.162,4	3.234,7	-72,3
Steuern	2.115,8	2.038,9	76,9
davon sonstige Steuern	1.964,7	1.944,7	20,0
	65.017,1	62.396,6	2.620,5
JAHRESÜBERSCHUSS	2.902,0	2.420,2	481,8
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	2.902,0	3.107,2	-205,2

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Betriebskosten und ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mieterinnen und Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2023 und 2022. Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltungen und Pensionen sowie aus Förderzuschüssen und Versicherungsentschädigungen. Die aktivierten Eigenleistungen schließen im Zuge der Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten leicht über dem Niveau des Vorjahres ab.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund unserer Schwerpunktsetzung auf CO₂-Reduktion auf T€ 18.104,3.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert neben der tariflich bedingten Gehaltserhöhung des Jahres 2023 im Wesentlichen aus der Erhöhung der Pensionsrückstellung aufgrund der Anhebung der Rentendynamik für Pensionszusagen von 1,5% auf 2,1%. Der Zinsaufwand erhöhte sich – im Wesentlichen durch die Erhöhung der Zinsen für Spareinlagen der Mitglieder.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

FINANZLAGE

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

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

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen zwischen zehn und 30 Jahren.

Zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos wurden 2011, 2022 und 2023 derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forward-Darlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die Zinsabsicherung wurde bei allen Swaps bis zur vollständigen Tilgung der Kredite abgeschlossen.

Die jeweilige Vertragslaufzeiten liegen zwischen 2025 bis 2052. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden 2023 nicht vereinbart.

Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und einem Anteil von Volltilger-Darlehen sind die Zinsänderungsrisiken gering. Die Zinsentwicklung und die Zinsausläufe der Objektfinanzierung werden im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Zur Zinsanpassung standen im Berichtsjahr Restkapitalsalden von € 1,9 Mio. an, die zurückgeführt wurden. Insgesamt sind Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen in Höhe von € 24,8 Mio. zugeflossen. Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 42,9 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 4,3 Mio. verringert.

Der gesamte Zinsaufwand ist mit € 4,6 Mio. im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 0,1 Mio. insbesondere durch gestiegene Sparzinsen gestiegen. Mindernd wirkte die geringere Aufzinsung von Pensionsrückstellungen. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 8,4 Mio. (im Jahr 2022: € 8,2 Mio.). Unsere gute Liquiditätslage hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und ist stabil. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird gegenüber der Deutschen Bundesbank anhand monatlicher Meldungen der Liquiditätskennzahl berichtet, die das Verhältnis der verfügbaren Zahlungsmittel zu den fristenkongruenten Zahlungsverpflichtungen beschreibt. Die Liquiditätskennzahlen für den jeweiligen Folgemonat lagen zwischen 1,46 und 3,28 im Geschäftsjahr, d. h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

IN T€	2023	2022
Cashflow nach DVFA/SG	12.146,6	11.545,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.858,4	18.607,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25.258,5	-16.399,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.263,0	4.674,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-4.137,1	6.882,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	9.372,0	2.489,4
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	5.234,9	9.372,0

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse um T€ 600,9 im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Berichtsjahr hauptsächlich durch eine geringere Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten und die Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (im Vorjahr: Zunahme) auf T€ 15.858,4 reduziert.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist wesentlich geprägt von den planmäßigen Auszahlungen für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen. Diese Zahlungen konnten aus liquiden Mitteln und Darlehensvalutierungen geleistet werden.

Durch die höheren Valutierungen von Darlehen schließt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr mit T€ 5.263,0 ab. Die Auszahlungen aus Spareinlagen beliefen sich auf T€ 4.685,8. Insgesamt verringert sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr planmäßig auf T€ 5.234,9.

VERMÖGENSLAGE

ECKDATEN ZUR VERMÖGENSLAGE

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	373.965,4	93,5	356.100,8	92,4
Umlaufvermögen	26.094,8	6,5	29.262,6	7,6
Rechnungsabgrenzungsposten	103,8	0,0	93,6	0,0
Gesamtvermögen	400.164,0	100,0	385.457,0	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	298,3		303,8	
Fremdmittel	263.291,0		251.065,3	
Reinvermögen	136.574,7		134.087,9	
Reinvermögen Vorjahr	134.087,9		132.302,4	
VERMÖGENSZUWACHS	2.486,8	1,9	1.785,5	1,4

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 14.707,0 gestiegen. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus den Neubauinvestitionen. Analog dazu erhöhten sich durch die Finanzierung die Fremdmittel.

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

KAPITALSTRUKTUR

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 2.486,8.

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln sind im Geschäftsjahr entsprechend der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit schließen ebenfalls über dem Vorjahr ab. Die Spareinlagen verminderten sich aufgrund der aktuellen Zinssituation um T€ 4.347,1.

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

ECKDATEN ZUR KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	136.574,7	34,1	134.087,8	34,8
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	298,3	0,1	303,8	0,1
Rückstellungen	19.743,6	4,9	18.636,9	4,8
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	174.360,4	43,6	159.911,1	41,5
Spareinlagen	42.861,5	10,7	47.208,6	12,3
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	26.322,2	6,6	25.308,7	6,5
Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,0	0,1	0,0
BILANZSUMME	400.164,0	100,0	385.457,0	100,0

Die Vermögenslage kann insgesamt als geordnet und stabil bewertet werden.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

Chancen und Risiken

GESAMTAUSSAGE UND RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER CHANCEN- UND RISIKOSITUATION

Unsere Chancen- und Risikosituation ergibt sich aus der konsequenten Umsetzung unserer **Geschäfts- und Risikostrategie**. Die Aktualität selbiger ergibt sich aus der mindestens einmal jährlich stattfindenden Wirksamkeitskontrolle. Hier wird das Planszenario der Geschäfts- und Risikostrategie mit dem Vorjahresergebnis abgeglichen. Bei signifikanten und/oder wesentlichen Abweichungen erfolgt eine Strategieanpassung.

Aufgrund der Transformationspolitik hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft werden die Energiepreise langfristig steigen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieterinnen und Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für die Mieterinnen und Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen absehbar weiter anwachsen.

Zudem könnten die Kriege und Krisen weltweit zu Versorgungsengpässen sowie zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieterinnen und Mieter führen. Darüber hinaus haben sich die Finanzierungsbedingungen im Berichtsjahr verschlechtert. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation

der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft weiterverfolgt werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG den bereits eingeschlagenen Weg der strategischen Heizungsoptimierung weiter vorantreiben. Zum einen senken wir den Energiebedarf durch eine Erhöhung der Energieeffizienz und zum anderen wechseln wir auf regenerative Energieträger.

Vor diesem Hintergrund haben wir im Rahmen einer Bestandsanalyse unsere gesamte technische Gebäudeausstattung (TGA-Konzept) auf den gegenwärtigen Zustand überprüft und daraufhin Maßnahmen priorisiert. Unser TGA-Konzept wird regelmäßig überprüft und ggf. aktualisiert. Als Handlungs- und Umsetzungsplan dient es uns auf dem Weg hin zur Klimaneutralität.

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

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

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

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

Wir sehen mit unserem Wohnungsangebot aber auch Chancen verbunden, über deren Wahrnehmung wir die Genossenschaft zum Wohl unserer Mitglieder weiterentwickeln und ihre Ertragskraft steigern können.

Aufgrund der stetigen Bautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen Wohnungsbestand. Insgesamt wird der Gesamtbestand durch ein hohes Investitionsvolumen in Instandhaltung und Modernisierung auf einem hohen qualitativen Niveau gehalten.

Um weiterhin die Marktnachfrage richtig einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entschei-

dungen auf eine solide Basis zu stellen, nutzen wir bereits seit dem Geschäftsjahr 2012 das Portfoliomanagementsystem „Kompass“. Es hilft uns, die Kaufkraft- und Bevölkerungsentwicklung an den Standorten zu antizipieren und die (zukünftige) Lagequalität des Wohnungsbestands besser einzuschätzen. Heute können wir feststellen, dass trotz partieller Wohnungsüberschüsse auf einigen regionalen Wohnungsmärkten die Leerstandssituation in unserem zur Vermietung zur Verfügung stehenden Bestand positiv entwickelt werden konnte.

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

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

Die Risikobewertung wurde in einem mehrstufigen Bottom-up-Bewertungsprozess ausgehend von der Risikobereichsbewertung der einzelnen Prozessadministratoren bzw. „Risikoeigner“ vom Risikocontroller zu den resultierenden einzelnen Risikokategorien bzw. -unterkategorien aggregiert.

Grundlage ist dabei unsere unternehmensindividuelle Risikomatrix. Diese Adaption der Vorlage des vdw Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. ermittelt anhand einer Kombination von Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit einen Risikopunktwert für den Risikobereich. Dabei stellen 1–4 Punkte ein geringes Risiko, 5–8 Punkte ein mittleres Risiko und 9–15 Punkte ein hohes Risiko dar.

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung – aus Vorsichtsgesichtspunkten – das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der -unterkategorie bestimmt (Maximalprinzip). Als Hauptrisikofelder wurden das Marktpreisrisiko im Bereich „Projektentwicklung“ und in der Risikokategorie „Datenschutz/Informationssicherheit“ der Bereich „Verstoß gegen Datenschutzvorschriften“ identifiziert und mit 8 Punkten bewertet.

Mit einem Maximalwert der Risikokategorie von 6 Punkten wurden die Bestands- und Nachfrageanalyse sowie die Auftragsvergabe und Bauphase bewertet. Mit 5 Punkten wurde das Liquiditätsrisiko bewertet, während alle anderen nicht erwähnten Risikobereiche im grünen Bereich liegen.

Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir vor allem bei den Energie- und Baukosten. Im Immobilienbestand der Genossenschaft bestehen umfangreiche stille Reserven, die 2009 pauschal gutachterlich bestätigt wurden. Bei den Energiekosten verteuert die steigende CO₂-Abgabe die Kosten zusätzlich. Aufgrund der Qualität des Wohnungsbestands ist damit zu rechnen, dass diese Abgabe im Schnitt zur Hälfte von Mieterinnen und Mieter und zur anderen Hälfte von der Genossenschaft zu tragen ist.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen vorgenommen und seit 2021 erstellen wir jährlich eine CO₂-Bilanz. Im Weiteren wurde mit einer sukzessiven Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie begonnen. Diese ist ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Hier besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Für variabel verzinsliche Sparmittel besteht sogar ein wesentliches Zinsänderungsrisiko. Zur Minimierung dieser Zinsänderungsrisiken stehen der Genossenschaft effektive Instrumente zur Verfügung: Sie bestehen in der marktkonformen Anpassung des Mietzinses, einer adäquaten Steuerung der Sparzinsen, einer langfristig ausgerichteten Kreditfinanzierung sowie der Nutzung kon-

servativer Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps). Die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln reduziert das Zinsänderungsrisiko ebenfalls.

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

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

Zur Sicherung des hohen wohnungswirtschaftlichen Sachverstands sowie die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeitenden investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis hin zu Fachthemen. Die im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements angebotenen Gesundheitskurse werden positiv aufgenommen und stellen einen signifikanten Mehrwert für die Mitarbeitenden dar. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeitenden unter Berücksichtigung der Anforderungen im Arbeitsalltag.

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

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Prognosebericht

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter einem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Beim Wirtschaftswachstum 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8% bzw. 1,5% erwartet. Die Inflation in der EU ist 2023 wieder gesunken (auf durchschnittlich 5,4% – davor +8,4%). 2024 rechnet die EU mit durchschnittlich +2,7%, im Jahr darauf mit +2,1%.

Ebenfalls von Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. 2023 ist die Weltwirtschaft nach bisherigen Berechnungen des IWF um rund 3% gewachsen (davor +3,5%). 3% Wachstum werden auch 2024 erwartet. Die OECD kommt für 2023 auf ein Plus von 2,9%. 2024 werden 2,7% erwartet.

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunktureenbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine

Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden den globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen. Mit rund 6,8% blieb die Inflation 2023 auf der globalen Tagesordnung (davor 8,7%). 5,8% stehen für 2024 in Aussicht, im Jahr darauf 4,6%.

Unter Berücksichtigung der Inflation, insbesondere der gestiegenen Baupreise, des Fachkräftemangels am Bau, verschlechterter Förderbedingungen und der zusätzlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den noch zu erwartenden Klimaschutzauflagen sowie den aktuellen Kriegshandlungen sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Dies kann zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen. Wir passen unsere Maßnahmen, unter Berücksichtigung und Abwägung der Chancen und Risiken und des bestehenden laufenden Monitorings der wichtigsten Kennzahlen, an die jeweiligen Gegebenheiten an.

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin den größten Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse aus der Hausbewirtschaftung für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets (inklusive Versicherungsschäden) für 2024 und 2025 liegen bei € 15,3 Mio. bzw. € 15,9 Mio. Als Jahresüberschuss werden wir voraussichtlich jeweils € 2,0 Mio. ausweisen.

In der Wahrnehmung unserer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und kommender Generationen sowie zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion werden wir unsere Klimastrategie zur CO₂-Reduktion fortsetzen. Durch umfangreiche Investitionen in unsere Gebäude und deren Heiztechnik wollen wir auch unseren Mieterinnen und Mietern eine sozialverträgliche Transformation hin zur Klimaneutralität ermöglichen. Im Jahr 2023 haben wir hierfür Mittel in Höhe von € 1,0 Mio. aufgewandt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen von rund € 1,2 Mio. vorgesehen.

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

PLANUNG

IN € MIO.	2024	2025
Mieterlöse (Netto)	45,4	46,3
Investitionen (i. W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	27,1	14,6
Instandhaltungsaufwand	15,3	15,9
Zinsaufwand	5,4	5,4
Jahresüberschuss	2,0	2,0
Jahresergebnis »Wiederaufbau« Immobilien GmbH	0,4	-0,6

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

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

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

Als steuerpflichtiges Tochterunternehmen unserer Genossenschaft weist die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH 2023 mit € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) ebenfalls einen Jahresüberschuss aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf gehen wir auch vor dem Hintergrund der Sanierungen in Calbe und der Braunschweiger Weststadt im Jahr 2024 von einem Jahresüberschuss von € 0,4 Mio. und für 2025 von einem Jahresfehlbetrag von € 0,6 Mio. aus. In den Folgejahren gehen wir von positiven Jahresergebnissen aus. Die Sanierungsmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn sie wirtschaftlich langfristig sinnvoll sind und dem Erhalt der Gesellschaft dienen.

Auch die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2023 einen Gewinn aus. Für die nächsten Jahre prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung und gleichbleibende Gewinne.

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

Wir gehen davon aus, dass wir die Themen Nachhaltigkeit und Klimawandel, CO₂-Bepreisung und Inflation, Baukostensteigerung und Fachkräftemangel sowie die Kriegsauswirkungen und die Fluchtbewegungen nach Deutschland adäquat berücksichtigt haben. Unsere Planung ist defensiv, aber vorsichtig optimistisch aufgestellt. Als Genossenschaft leisten wir mit hohem finanziellen Aufwand zum Wohle unserer Mitglieder mit unseren energetisch optimierten Sanierungs- und Neubauvorhaben zu sozialverträglichen Mieten unseren gesellschaftlichen Beitrag zur Linderung der sich wahrscheinlich verschärfenden Wohnungsmangellage.

Braunschweig, den 07. März 2024

Der Vorstand



Bernschneider



Böttcher



Westphal

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

IN €	31.12.2023	31.12.2022
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.493,80	12.875,40
Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	322.576.382,72	323.217.683,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.374.996,87	18.955.538,89
3. Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	691.137,17
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. Technische Anlagen	119.056,17	73.428,21
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.742,89	434.540,47
7. Anlagen im Bau	31.197.363,48	10.940.319,31
8. Bauvorbereitungskosten	11.851,92	1.181.882,42
9. Geleistete Anzahlungen	22.142,02	22.142,02
FINANZANLAGEN		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	515.507,95
2. Andere Finanzanlagen	55.700,00	55.700,00
Anlagevermögen insgesamt	373.965.375,50	356.100.756,16
UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	18.537.145,19	17.510.982,45
2. Andere Vorräte	1.978,75	2.705,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	194.525,05	248.504,20
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.243,35	136.586,76
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	66.157,60	51.462,94
davon aus Lieferungen und Leistungen	(65.932,44)	(47.947,06)
davon aus Sonstige Vermögensgegenstände	(225,16)	(3.515,88)
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.017.910,22	1.940.366,75
Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.234.880,39	9.372.000,84
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	103.767,21	93.607,02
BILANZSUMME	400.163.983,26	385.456.972,18

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

PASSIVA

IN €	31.12.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	789.356,00	799.274,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.157.285,86	13.997.870,34
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.850,00	10.146,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(69.673,36)	(93.385,91)
Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	15.601.932,25	15.308.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(293.000,00)	(250.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	82.629.450,37	81.129.450,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.500.000,00)	(1.200.000,00)
Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	3.944.871,21	3.531.824,20
2. Jahresüberschuss	2.901.906,83	2.420.296,62
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.793.000,00	1.450.000,00
Eigenkapital insgesamt	136.574.692,30	134.087.833,56
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN	298.343,68	303.802,61
RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	10.435.515,00	9.877.798,00
2. Steuerrückstellungen	77.958,75	221.359,15
3. Sonstige Rückstellungen	9.230.174,59	8.537.766,59
VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.843.667,67	149.773.164,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.516.769,60	10.137.963,37
3. Spareinlagen	42.861.502,98	47.208.635,59
4. Erhaltene Anzahlungen	21.876.532,23	20.402.800,02
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	927.493,06	1.185.539,23
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	59.944,49	57.727,60
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.982.643,09	3.226.368,48
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.487,94	24.991,49
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(54.487,94)	(24.991,49)
9. Sonstige Verbindlichkeiten	420.964,77	411.099,51
davon aus Steuern	(70.125,11)	(23.971,93)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.500,00)	(2.500,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.293,11	122,26
BILANZSUMME	400.163.983,26	385.456.972,18

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

IN €	2023	2022
UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.864.003,89	60.478.426,29
b) aus Betreuungstätigkeit	32.188,32	26.650,27
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	641.266,01	623.327,96
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.026.162,74	642.527,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.127.408,44	1.036.056,25
Sonstige betriebliche Erträge	2.835.522,85	2.008.674,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.845.079,01	35.152.358,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	32.040,34	43.194,96
ROHERGEBNIS	30.649.432,90	29.620.108,42
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.074.735,47	6.645.251,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.570.706,92	1.804.877,04
davon für Altersversorgung	(1.282.843,96)	(557.242,46)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.596.550,83	8.999.705,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.162.444,78	3.234.702,49
Erträge aus anderen Finanzanlagen	159,00	162,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	392.309,39	1.043,90
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(70.078,00)	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.619.800,27	4.477.629,00
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(195.957,00)	(291.096,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	151.011,52	94.184,18
Ergebnis nach Steuern	4.866.651,50	4.364.964,54
Sonstige Steuern	1.964.744,67	1.944.667,92
JAHRESÜBERSCHUSS	2.901.906,83	2.420.296,62
Gewinnvortrag	3.944.871,21	3.531.824,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.793.000,00	1.450.000,00
BILANZGEWINN	5.053.778,04	4.502.120,82

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

Anhang

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGSMETHODEN

Das Verfahren zur Ermittlung der latenten Steuern gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Nach der Bewertung zum 31.12.2023 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten.

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 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. Investitionszuschüsse in Höhe von € 715.200,00 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Im Einzelnen wurde wie folgt abgeschrieben:

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

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Die Nutzungsdauer wurde für zwei Immobilien unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2023 vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung verlängert; in einem Fall um 33 Jahre auf 54 Jahre und im anderen Fall um 19 Jahre auf 46 Jahre.

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

c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

d) Umlaufvermögen

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

Von den „Forderungen aus Vermietung“ wurde eine Pauschal-Wertberichtigung von € 75.000,00 (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 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehaltssteigerung von 2 % und eine Rentensteigerung von 2,0–2,1 % angesetzt. Der für Anfang 2024 erwartete Tarifabschluss wurde mit 5 % im Jahr 2024 und 2,6 % im Jahr 2025 bereits berücksichtigt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 % zum 31.12.2023.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,83 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,75 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 112,50. Dieser unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden nach der Teilwertmethode berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren von 1,75 % p. a. zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung

erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2023) abgezinst.

f) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

g) Bewertungseinheiten

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

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

IN €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	452.824,18	9.520,60	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	556.641.021,29	7.311.285,25	136.045,09	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.861.087,75	19.716,60	78,75	
Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	601.326,21	59.362,96	6.859,48	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.893.909,61	120.882,04	6.750,65	0,00
Anlagen im Bau	10.940.319,31	14.676.672,27	0,00	5.580.371,90
Bauvorbereitungskosten	1.181.882,42	4.337.164,84	0,00	-5.507.195,34
Geleistete Anzahlungen	22.142,02	0,00	0,00	0,00
	600.832.826,29	26.525.083,96	149.733,97	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	55.700,00	0,00	0,00	0,00
	571.207,95	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	601.856.858,42	26.534.604,56	149.733,97	0,00



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

IN €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.23	Abschreibungen gesamt 01.01.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen und Umbuchungen	Ab- schreibungen gesamt 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	462.344,78	439.948,78	18.902,20	0,00	458.850,98	3.493,80	12.875,40
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	563.743.084,89	233.423.337,48	7.809.253,14	65.888,45	241.166.702,17	322.576.382,72	323.217.683,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.880.725,60	9.905.548,86	600.179,87	0,00	10.505.728,73	18.374.996,87	18.955.538,89
Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	0,00	0,00	0,00	0,00	691.137,17	691.137,17
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen	653.829,69	527.898,00	10.536,00	3.660,48	534.773,52	119.056,17	73.428,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.008.041,00	1.459.369,14	157.679,62	6.750,65	1.610.298,11	397.742,89	434.540,47
Anlagen im Bau	31.197.363,48	0,00	0,00	0,00	0,00	31.197.363,48	10.940.319,31
Bauvorbereitungskosten	11.851,92	0,00	0,00	0,00	0,00	11.851,92	1.181.882,42
Geleistete Anzahlungen	22.142,02	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,02	22.142,02
	627.208.176,28	245.316.153,48	8.577.648,63	76.299,58	253.817.502,53	373.390.673,75	355.516.672,81
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
Andere Finanzanlagen	55.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.700,00	55.700,00
	571.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	571.207,95	571.207,95
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	628.241.729,01	245.756.102,26	8.596.550,83	76.299,58	254.276.353,51	373.965.375,50	356.100.756,16

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 18.537.145,19 (Vorjahr: € 17.510.982,45) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

IN T€	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	1.341.855,00	1.341.855,00
GESAMTBETRAG	1.341.855,00	1.341.855,00

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde 2023 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

IN T€	2023
1. Erbrachte Instandhaltung	2.251.743,37
2. Unterlassene Instandhaltung	3.605.772,24
3. Erbrachte Bauleistungen	2.156.408,36
4. Entstandene Betriebskosten	147.265,00
5. Verwaltungskosten	323.636,89
6. Jubiläumsaufwendungen	489.469,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	246.550,00
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	9.329,73
GESAMTBETRAG	9.230.174,59

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

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

IN €		davon Restlaufzeiten			davon gesichert	
Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung ²	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.843.667,67 [149.773.164,72] ³	10.145.599,85 [9.373.064,62]	30.286.674,94 [29.054.620,83]	124.411.392,88 [111.345.479,27]	164.749.007,06 [149.714.624,66]	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.516.769,60 [10.137.963,37]	636.231,42 [629.896,47]	2.569.519,01 [2.596.788,00]	6.311.019,17 [6.911.278,90]	9.508.066,90 [10.114.806,06]	GPR
Erhaltene Anzahlungen	21.876.532,23 [20.402.800,02]	21.876.532,23 [20.402.800,02]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	927.493,06 [1.185.539,23]	927.493,06 [1.185.539,23]				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	59.944,49 [57.727,60]	59.944,49 [57.727,60]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.982.643,09 [3.226.368,48]	2.491.470,58 [2.596.067,43]	491.172,51 [630.301,05]			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.487,94 [24.991,49]	54.487,94 [24.991,49]				
Sonstige Verbindlichkeiten	420.964,77 [411.099,51]	323.956,01 [308.772,81]	97.008,76 [102.326,70]			
Zwischensumme	200.682.502,85 [185.219.654,42]	36.515.715,58 [34.578.859,67]	33.444.375,22 [32.384.036,58]	130.722.412,05 [118.256.758,17]	174.257.073,96 [159.829.430,72]	GPR
Spareinlagen ¹	42.861.502,98 [47.208.635,59]					
GESAMTSUMME	243.544.005,83 [232.428.290,01]					

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 42.852.624,53

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.878,45

² GPR = Grundpfandrecht

³ In Klammern angegebene Werte betreffen Vorjahreszahlen

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 87.962,82, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 52.335,22, Versicherungsentschädigungen für Vorjahre in Höhe von € 231.518,18 sowie Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 1.626.199,38 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 175.187,12.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 70.078,00 (Vorjahr: € 0,00) ist in der Position Zinserträge ausgewiesen.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) € 600,00 (Vorjahr: € 600,00).
- Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus seit 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassung durch die Pensionsrückdeckungskasse eine

Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.

- 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 31.12.2023 mit T€ 462,3 (Vorjahr: T€ 521,9) valuiert.
- Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrug in Höhe von € 238.360,69 (Vorjahr € 238.360,69).

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

2. Bewertungseinheit

2011, 2022 und 2023 wurden derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor-)Forward-Darlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 63.359 (Nominalbeträge T€ 127.712).

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.

Der Marktwert der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt für 13 Zinsswaps T€ –3.879. Für drei Zinsswaps ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von T€ 5.498. 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.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG				FINANZBERICHT	
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

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	6.025,0	0,0	274,9	5.569,2	180,9	0,0	0,00	0,0
assoziierte Unternehmen	489,8	0,0	27,5	0,0	0,0	0,0	462,3	0,0
nahestehende Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME	6.514,8	0,0	302,4	5.569,2	180,9	0,0	462,3	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 343,5, aus Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 29.059,8 sowie aus 19 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen sechs und 46 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 89,5.

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

5. Die Genossenschaft hält 100 % des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Güldenstraße 25. Am 31.12.2023 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 4.451.276,85; der Jahresüberschuss € 228.177,27.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	55	30
Technische Mitarbeitende	19	0
	74	30

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich neun Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	17.374
Zugang	2023	1.057
Abgang	2023	1.008
Ende	2023	17.423

Zum 31.12.2023 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 789.356,00 (Vorjahr: € 799.274,00), der verbleibenden Mitglieder € 14.157.285,86 (Vorjahr: € 13.997.870,34), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 2.850,00 (Vorjahr: € 10.146,00).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 159.415,52 erhöht.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

8. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbands:

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

9. Mitglieder des Vorstands:

Dipl.-Ing. (FH) Torsten Böttcher
Heinz-Joachim Westphal
Florian Bernschneider (ab 01.08.2023)

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Christoph Schmitz, persönlich haftender Gesellschafter,
Braunschweig - Vorsitzender
Holger Bauer, Rechtsanwalt, Hannover
Marcus Aurelius Jensen, Architekt, Braunschweig
(ab 10.06.2023)
Anke Kaphammel, Galeristin, Braunschweig
Liza Klenk, Geschäftsführerin, Vechelde (ab 10.06.2023)
Stephan Körber, Geschäftsführer, Braunschweig
Werner Schilli, Bankdirektor a.D., Wolfenbüttel
Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen, Geschäftsführer,
Braunschweig
Dietmar Weitzel, Rechtsanwalt, Salzgitter
Laura Wittig, geschäftsführende Gesellschafterin,
Braunschweig (ab 10.06.2023)
Jens Wolfram, Wirtschaftsprüfer,
Salzgitter - stv. Vorsitzender

11. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, aus dem Jahresüber-
schuss 2023, nach Verwendung des Jahresüberschusses
gem. § 39 Abs. 4 der Satzung durch Einstellung in die
anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von € 1.450.953,42,
€ 49.046,58 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.
Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll wie folgt ver-
wendet werden:

- auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben
von € 13.914.170,34 soll eine Dividende von 4 %, mithin
€ 556.566,80, gezahlt werden,
- der Rest in Höhe von € 4.497.211,24 wird auf neue
Rechnung vorgetragen.

Braunschweig, den 07. März 2024

Der Vorstand



Bernschneider



Böttcher



Westphal

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

INFORMATIONEN

Bestätigungsvermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers¹

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresschluss der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

...

Hannover, den 08. März 2024

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

gez. Viemann,
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner,
Wirtschaftsprüferin

¹ Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT	
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Unser Bestand

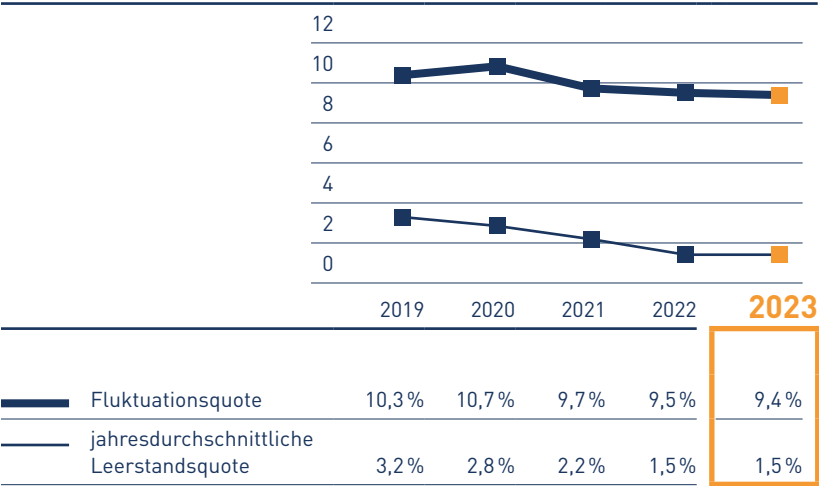
Städte	Wohnungen
BAD HARZBURG	387
1. Bad Harzburg Stadt	267
davon 2. Harlingerode	120
BLANKENBURG	136
BRAUNSCHWEIG	4.891
davon 1. Weststadt	2.424
2. Westliches Ringgebiet	353
3. Nördliches Ringgebiet	126
4. Stöckheim	16
5. Broitzem	423
6. Heidberg	32
7. Innenstadt	112
8. Kralenriede	92
9. Lamme	19
10. Lehndorf	97
11. Querum	685
12. Rautheim	234
13. Rühme	201
14. Volkmarode	87

Städte	Wohnungen
CALBE	98
CREMLINGEN	75
GIFHORN	87
GOSLAR	718
HALBERSTADT	227
ISENBÜTTEL	54
QUEDLINBURG	151
SALZGITTER	789
davon 1. Salzgitter-Bad	177
2. Salzgitter-Lebenstedt	558
3. Salzgitter-Thiede	54
SCHÖPPENSTEDT	136
SEESSEN	555
SICKTE	65
VECHELDE	184
WENDEBURG	133
WOLFENBÜTTEL	689
SUMME	9.075

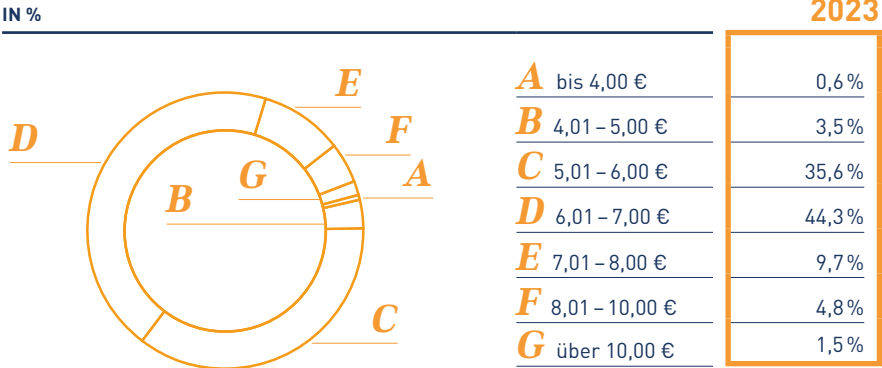
DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig		Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

Die ›Wiederaufbau‹
in Zahlen

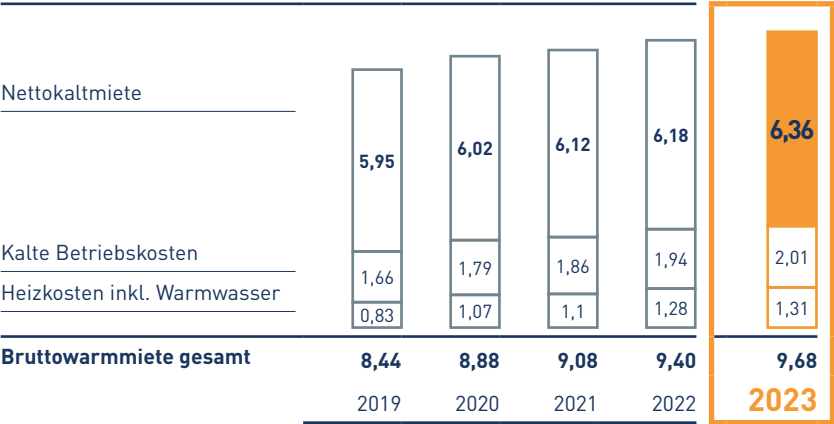
FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG



MIETEN NACH PREISKLASSEN



MIETE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE



DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum	

87
Jahre

Älteste Verteter



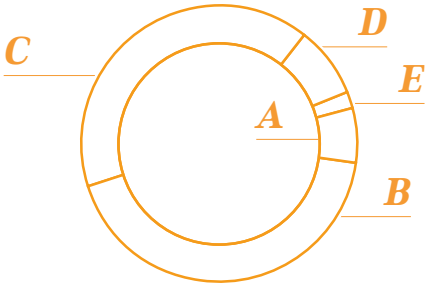
Dazwischen
liegen
64 Jahre

23
Jahre

Jüngste Vertreter

WOHNUNGEN NACH GRÖSSE

IN %



	2023
A bis 40 m²	6,4 %
B 40 – 60 m²	43,0 %
C 60 – 80 m²	40,5 %
D 80 – 100 m²	8,3 %
E ab 100 m²	1,7 %

BESTANDSENTWICKLUNG

	Mitglieder	Anteile
BESTAND 31.12. VJ	17.374	93.873
Zugänge	1.057	6.990
Abgänge		
durch Kündigung	632	3.608
durch Todesfall	211	1.551
durch Ausschluss	62	154
durch Übertragung	22	121
durch Korrektur früherer Jahre	81	558
durch Teilkündigungen		19
Nettoabgang /-zugang	1.008	6.011
	49	979
BESTAND 31.12. GJ	17.423	94.852

DAS RICHTIGE WIRKLICH GUT MACHEN		VERANTWORTUNG			FINANZBERICHT		
	Kurz und bündig	Bericht des Aufsichtsrats	Organe und Vertreter	Lagebericht	Jahresabschluss	Informationen	Kontakt und Impressum

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,
Projektleitung, Redaktion: Vicky Köhler,
Nachhaltigkeitsmanagement
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

KONZEPT UND GESTALTUNG

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

FOTOS

AdobeStock (S. 2: standret; S. 18: kenstocker,
S. 20: insta_photos; S. 30: stokkete)
Carsten Dürkop vdw (S. 27)
Claus Kirsch Region Hannover (S. 29)
Fabian Brennecke (S. 10, 13, 14, 31)
iStock (S. 9: AlenaPaulus)
Karsten Mentasti (S. 22)
Michael Barsakidis | LSParena.com (S. 12)
Patrick Graf/Stage and Sell GmbH (S. 22)
Sascha Gramann (S. 16, 34)
Tom Tautz (S. 3 -8, 37)
vnw (S. 26)
›Wiederaufbau‹ Alle weiteren Bilder

DRUCK

oeding print GmbH, Braunschweig



www.wiederaufbau.de