

Geschäftsbericht 2022



TRAUSPERSPEKTIV



›Wiederaufbau‹
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.

Das vergangene Jahr hat uns verdeutlicht, dass wir unsere eigene Situation auch immer aus dem Blickwinkel des Weltgeschehens betrachten müssen. Und manchmal ist es einfach *wichtig, die Perspektive zu wechseln, um auf konstruktive Lösungen zu kommen und positive Entwicklungen anzustoßen.* Aber ganz gleich, von welcher Seite wir es betrachten: Im Mittelpunkt steht die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mitarbeitenden.

Im Interview
mit dem Vorstand

Seite 2

Zuhause < > Welt
Welt < > **Zuhause**

Seite 10

Erfahrung < > **Zukunft**
Zukunft < > Erfahrung

Seite 14

Mitglieder < > **Wiederaufbau**
Wiederaufbau < > Mitglieder

Seite 18





22 VERANTWORTUNG

22	LEITBILD UND STRATEGIE
26	STAKEHOLDERKOMMUNIKATION UND WESENTLICHKEIT
28	FÜR UNSERE KUNDEN
32	FÜR UNSERE QUARTIERE
36	FÜR UNSERE MITARBEITENDEN
40	FÜR UNSERE UMWELT

44 FINANZBERICHT 2022

44	KURZ UND BÜNDIG
47	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
50	ORGANE UND VERTRETER
52	LAGEBERICHT
52	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
56	WIRTSCHAFTSBERICHT
61	CHANCEN UND RISIKEN
64	PROGNOSEBERICHT
66	JAHRESABSCHLUSS
66	BILANZ
68	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
69	ANHANG
79	INFORMATIONEN
79	BESTÄTIGUNGSVERMERK
80	UNSER BESTAND
81	DIE ›WIEDERAUFBAU‹ IN ZAHLEN
83	KONTAKT UND IMPRESSUM



*Ein Interview mit dem
Vorstand über große
gemeinsame Aufgaben
und wortwörtlichen
frischen Wind.*



PERSONEN TEIL

„Herzenthemen“ vorantreiben, ohne vom Grundsatz der bezahlbaren Mieten abzuweichen. Wie geht das genau?

Zum 1. August 2023 tritt Florian Bernschneider die Nachfolge von Heinz-Joachim Westphal im Vorstand an, der nach einer Übergabephase zum 28. Februar 2024 in den Ruhestand verabschiedet wird.

Wie zufrieden sind Sie mit dem Jahr 2022?

H.-J.W. Sehr! Endlich hatten wir wieder ein Jahr ohne Corona-Beschränkungen. Wir konnten uns wieder analog begegnen, miteinander arbeiten und gemeinsam unsere Projekte vorantreiben. Das tat allen gut. Unser Alltag war so lebhaft und kreativ wie vor Corona. Die Ertragsdaten entwickelten sich ordentlich. Auf der Kreditseite konnten wir uns noch rechtzeitig vor dem Zinsanstieg gute Konditionen für die kommenden Jahre sichern.

T.B. Operativ was das Jahr wieder erfolgreich, aber in Summe auch sehr anstrengend. Wir sind sehr optimistisch ins Jahr gestartet. Dann kam der Krieg – und mit ihm kritische Energiethemen und Materialknappheit. Trotzdem konnten wir alle für 2022 geplanten Bauvorhaben innerhalb von Zeit und – mit Nachbesserungen – Budget abschließen. Das Neubauvorhaben „Caspariviertel (2. Bauabschnitt)“ lief gut an.

Zinsentwicklung und Inflation erhöhen den Kostendruck gerade enorm. Wie geht die ›Wiederaufbau‹ damit um?

T.B. Unsere Geschäftspolitik macht uns hier eine klare Vorgabe: Wir müssen alle Projekte, die wir in Angriff nehmen, wirtschaftlich realisieren können. Um das weiterhin zu gewährleisten, haben wir uns mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern darauf verständigt, den ausgewiesenen Jahresgewinn bis auf Weiteres auf 2 Millionen Euro zu beschränken. Jeder Euro an Mehrgewinn geht in die Sanierung. Wie wichtig das ist, zeigt diese Zahl: Allein für die Haustechnik betragen die Mehrkosten 3 Millionen Euro. Wir sprechen hier von Preissteigerungen von 25 bis 30%.

H.-J.W. Auch für die weitere Umsetzung unseres Neubauvorhabens im Quartier „An den Gärtnerhöfen“ brauchten wir eine neue Lösung. Nach dem Rückbau bzw. Abriss von insgesamt 78 Wohnungen sollen auf den Flächen 99 neue Wohnungen entstehen, 69 davon öffentlich gefördert. Dass uns dies auch unter den neuen Rahmenbedingungen gelingt, liegt daran, dass wir die Stadt Braunschweig und die NBank als faire Mitspieler gewinnen konnten.



Torsten Böttcher

Torsten Böttcher ist seit elf Jahren Vorstandsmitglied und wird in Zukunft gemeinsam mit Florian Bernschneider die Geschicke der ›Wiederaufbau‹ lenken.



Heinz-Joachim Westphal

Nach fünf Jahren bei der ›Wiederaufbau‹ verlässt Heinz-Joachim Westphal das Unternehmen zum 28. Februar 2024.

Die Stadt gibt uns einen Zuschuss von 1,7 Millionen Euro, und mit der NBank konnten wir uns auf ein zinsgünstiges Darlehen verständigen. Wir selbst geben uns mit einer minimalen Rendite zufrieden. Jetzt muss nur noch der Generalunternehmer mitspielen, damit wir 2024 mit der Vermarktung beginnen können.

Ist der Bau neuer Wohnungen im Moment überhaupt sinnvoll?

T.B. Die bereits geplanten Projekte machen in jedem Fall Sinn, auch wenn wir zuletzt mit dem Projekt „An den Gärtnerhöfen“ aufgrund der neuen Kostensituation intensiv gerungen haben. Aber: Mit 6,10 Euro (Wohnberechtigungsschein) bzw. 8,50 Euro pro Quadratmeter schaffen wir für die Menschen in Braunschweig wichtigen bezahlbaren Wohnraum. Ansonsten konzentrieren wir uns ja mit ganzer Energie auf die Bestandssanierung. Mit dem Initiieren weiterer Neubauprojekte halten wir uns ja bereits seit Jahren zurück, weil wir hier tatsächlich den Bedarf nicht sehen.

Wie stand es im vergangenen Jahr mit der Kundenzufriedenheit? Wie hat die ›Wiederaufbau‹ ihre Mieterinnen und Mieter unterstützt?

H.-J.W. Wir hatten noch nie so wenig Beschwerden wie im vergangenen Jahr. Das zeigt, dass wir uns kümmern. In einem normalen Jahr mussten wir bislang etwa 700 Fälle bearbeiten. 2022 waren es gerade einmal 400. Etwa 80% davon waren Unstimmigkeiten unter den Mieterinnen und Mietern selbst. Natürlich machen auch wir nicht immer alles richtig. Aber wir haben

gelernt, über unsere Fehler zu reden und so Schritt für Schritt einen hohen Grad an Dienstleistungsmentalität entwickelt. Eine hohe Erreichbarkeit. Schnelle Rückrufe. Die rasche Umsetzung von Reparaturarbeiten durch die ›Niedersächsische‹. Ich denke: Das Gesamtpaket stimmt. Unsere Kunden merken, dass wir ihre Themen ernst nehmen. Das honorieren sie.

Die Inflation zog im vergangenen Jahr ziemlich an...

H.-J.W. ...und lange nicht jeder kann die steigenden Preise so einfach wegstecken. Deshalb haben wir 2022 ein neues Beratungsangebot zum Thema Wohngeld etabliert. Viele Menschen wissen nicht, was ihnen zusteht. Andere scheuen das Amt, obwohl sie Anspruch auf Wohngeld haben. Wir wollten die Hürde senken und bieten uns über unser Soziales Management als Vermittler zwischen Mieterinnen und Mietern sowie den Ämtern in Braunschweig und Salzgitter an. Dazu beraten wir unsere Mieterinnen und Mieter und stimmen die Termine beim Amt ab. Seit dem Start wurde das Angebot bereits mehr als 300 Mal in Anspruch genommen.

Inwiefern wird sich die Preisentwicklung auch auf die Mieten niederschlagen?

T.B. Wir verfolgen nach wie vor eine sehr defensive Mietpolitik. Das heißt konkret: Wir planen mit einer durchschnittlichen Mietsteigerung von 1,5% im Jahr und bleiben somit regelmäßig deutlich unter dem gesetzlich möglichen Rahmen. Das ist das Minimum, das wir brauchen. Die Mieterinnen und Mieter wissen, dass sie bei uns gute Qualität für einen fairen Preis erhalten. Ihnen ist klar, dass wir nicht der Treiber sind. Wir schreiben die Nebenkostenpositionen wie z. B. die Gartenarbeiten regelmäßig aus, damit wir gute Konditionen erhalten. Und auch an anderen Stellen halten wir die Kosten stets im Blick – nach dem Motto: Jeder Cent zählt.

2022 gerieten vor allem die Gaspreise zeitweise aus den Fugen. Wie ging die ›Wiederaufbau‹ damit um?

T.B. Auf diesem Feld hatten wir Glück oder – wenn man so will – einen guten Riecher. Etwa 70% der über uns gelieferten Wärmeenergie ist Gas. Um den Preis abzusichern, hatten wir bereits im November 2021 mit BSIENERGY einen langfristigen Gaskontrakt bis 2025 abgeschlossen. Damit waren unsere Gaskunden nicht von den horrenden Preisen betroffen. Bei der Fernwärme sind leider keine langfristigen Kontrakte möglich. Um die Kosten für unsere Mieterinnen und Mieter kalkulierbarer zu machen, haben wir für sie drei Musterrechnungen erstellt und daraus für jeden Kunden Empfehlungen für die Vorauszahlungen abgeleitet. 90% sind diesen Vorschlägen gefolgt. Das ist eine extrem hohe Quote.

Die Branche staunt über die Top-Wiedervermietungswerte der ›Wiederaufbau‹. Was macht die ›Wiederaufbau‹ so gut?

H.-J.W. Wir können unsere frei werdenden Wohnungen in der Tat sehr schnell wieder vermieten. Unsere Leerstandsquote liegt bei

1,5%, wenn man nur die wieder vermietbaren Wohnungen zählt, sogar bei 0,9%. Das ist extrem niedrig. Die Gründe sind einfach. Erstens: Die Mikrolagen sind gut. Zweitens: unsere Modernisierungsstrategie. Unsere Wohnungen sind inzwischen in großen Teilen sehr gut in Schuss. Drittens: Wir kümmern uns und sind ansprechbar. Das spricht sich herum. So heißt es auch in schwierigen Märkten: „Zur ›Wiederaufbau‹ könnt ihr gehen.“

Neue Vertreter, neuer Schwung: Was zeichnet die Zusammenarbeit aus?

H.-J.W. Die Vertreterwahl im vergangenen Frühjahr ist sehr gut gelaufen. Sie zeigt: Das genossenschaftliche Prinzip ist bei uns voll intakt. Wir hatten eine hohe Beteiligung und konnten auf der Vertreterversammlung im Sommer hochengagierte Menschen erleben. Etwa die Hälfte der Vertreter ist neu, das Durchschnittsalter hat sich gesenkt. Letzteres freut mich besonders, denn die Jüngeren fragen anders.





Gemeinsame Baustellenbesichtigung der Vorstände



Das bedeutet, dass wir neue Themen bekommen und mehr Diskussionen haben werden. Das tut uns gut und gibt dem Genossenschaftsgedanken eine Auffrischung. Besser kann es nicht sein.

Welches Thema bewegt Sie gerade am meisten?

H.-J.W. Die permanente Unsicherheit im Hinblick auf die energetische Versorgung beschäftigt uns natürlich gerade sehr. Wir müssen ja perspektivisch planen. Wie lassen sich die politisch vorgegebenen Ziele aus Brüssel konkret in die Tat umsetzen? Was tun wir, wenn die Gasheizungen ausfallen? Vieles ist richtig gedacht. Wir alle müssen die Klimawende schaffen. Aber so, wie es im Moment angedacht ist, wird es nicht funktionieren. Hier läuft die Schere zwischen den politischen Zielen und der finanziellen und technischen Realisierbarkeit weit auseinander.

T.B. Das spontane Verbot für Gas ist für uns schwer vorstellbar, es sei denn, man kann Fernwärme anschließen. Wenn im Winter eine Gasheizung ausfällt, können wir sie nicht einfach durch eine Wärmepumpe ersetzen. Bei Gas brauchen wir eine hohe Vorlauftemperatur. Eine Wärmepumpe kann das nicht. Zum Glück sind wir nicht unvorbereitet: Wir bauen unsere Heizsysteme von Einrohr auf Zweirohr um und stellen sie damit sukzessive auf Niedertemperatur um.

Bald sind Sie zu dritt im Vorstand. Was wird sich verändern? Worauf freuen Sie sich?

H.-J.W. Florian Bernschneider ist für mich ein Wunschkandidat. Er wird zukünftig einen Großteil meiner Aufgaben übernehmen. Dem Zusammenkommen ging ein umfassender Assessmentprozess mit zahlreichen Bewerbern voraus, an dem wir uns als Vorstand aktiv beteiligt haben. Das war Torsten Böttcher und mir sehr wichtig, weil wir am besten sehen können, wer zu uns passt. Wir haben einen Teamplayer gesucht und gefunden – jemanden,

der die Dinge anders anpackt und bei der Verfolgung seiner Vorstellungen Beharrungsvermögen entwickeln kann.

T.B. Ich freue mich auf den Input des neuen Kollegen. Er ist jung, hat ganz eigene Ansätze und wird uns „Alte“ sicherlich ein wenig vor sich hertreiben. Auch wenn die Wohnungswirtschaft für ihn noch neu ist, bin ich mir sicher, dass er uns mit seinen Impulsen ein großes Stück nach vorn bringt. Damit er gut reinkommt und nicht im August mit einem Kaltstart beginnen muss, setzen wir uns bereits im Vorfeld zusammen und besprechen Themen – z. B. nach den Aufsichtsratssitzungen.

Was sind die Schwerpunktthemen für das Jahr 2023?

T.B. Gemeinsam mit unserem engagierten Team bringen wir das Projekt „An den Gärtnerhöfen“ gut auf den Weg und das Projekt „Caspariviertel (2. Bauabschnitt)“ konzentriert voran. Daneben investieren wir in diesem und im kommenden Jahr insgesamt mehr als 30 Millionen Euro in Instandhaltung und Modernisierung. Hinzu kommen im laufenden Jahr 1,3 Millionen Euro für die Heizungsoptimierung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

H.-J.W. Im Alltag bleiben wir weiter eng an der Seite unserer Mieterinnen und Mieter. Gerade in diesen Monaten der vielen Unwägbarkeiten können wir dem Umfeld zeigen, dass sich mit dem genossenschaftlichen Gedanken ein zutiefst nachhaltiges Prinzip verbindet: Zusammenhalten und gemeinsam alle Perspektiven im Blick behalten – für ein faires und dauerhaftes Gleichgewicht.



Im Gespräch mit Florian Bernschneider

Ab August geht's los: Sie treten als Vorstand bei der ›Wiederaufbau‹ an. Was reizt Sie an der Aufgabe?

Wenn man in diesen Tagen nach den großen Herausforderungen unserer Zeit fragt, fallen schnell die drei „D“: Digitalisierung, Demografie und Dekarbonisierung. Ich würde gern ein „Z“ für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft ergänzen.

Wenn man in diesen Themenfeldern etwas bewegen will, kommt man am Wohnen nicht vorbei. Ich kann mir deswegen wenige Orte vorstellen, an denen sich in den kommenden Jahren so viel Zukunft gestalten lässt wie in der Wohnungswirtschaft. Ich bin überzeugt: Genossenschaften haben mit ihrer besonderen inneren DNA einen klaren Vorteil beim Liefern der richtigen Antworten.

Was werden Ihre Verantwortungsbereiche und Schwerpunktthemen sein?

Ich übernehme in der Nachfolge von Heinz-Joachim Westphal den Großteil seiner Verantwortungsbereiche. Das heißt: Ich werde in Zukunft gemeinsam mit dem Team der ›Wiederaufbau‹ an der

Weiterentwicklung der Services arbeiten sowie an starken Quartieren, einer attraktiven Arbeitgebermarke und einem modernen Markt- und Markenauftritt. Dabei möchte ich der bisherigen Tradition der Vorstandsarbeit treu bleiben: nicht aus Ressortzuständigkeiten heraus zu denken und zu handeln, sondern gemeinsam als Vorstand alle Themen und Wechselwirkungen im Blick zu haben.

Mit Blick von außen: Wo sehen Sie die wesentlichen Entwicklungspotenziale für Immobilienunternehmen?

Die additive Fertigung revolutioniert die industrielle Fertigung. Die KI – man denke nur an ChatGPT – eröffnet uns völlig neue Möglichkeiten der Informationsverarbeitung. Unter dem Schlagwort New Work verbinden Unternehmen ihre Arbeitswelten mit den neuen Ansprüchen der Mitarbeitenden. Diese Trends kann und muss auch die Wohnungswirtschaft für sich nutzen – beim Bauen und Modernisieren, in den Prozessen und bei der Gestaltung des Arbeitsangebots.

Nehmen wir z.B. den politisch vorgegebenen Klimapfad: Um die Ziele erreichen und trotzdem bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, müssen wir neue Technologien und ihre Chancen sehr genau abklopfen. Im Trend zu sein und zu digitalisieren muss aber Nutzen bringen und darf nie Selbstzweck sein. Wir können uns gar nicht leisten, mit unnützem Digital-Schnickschnack mit geringen Halbwertzeiten neue Nebenkostensäulen aufzubauen. Aber am wenigsten können wir uns leisten, die echten Chancen dieser Trends ungenutzt zu lassen.

Vom Ende her gedacht: Wenn Sie irgendwann einmal eine neue Aufgabe annehmen - was wollen Sie bei der ›Wiederaufbau‹ erreicht haben?

Mir ist wichtig, dass genossenschaftliches Wohnen auch noch in 20 Jahren von einer jungen Generation als echter Mehrwert erkannt wird, der deutlich mehr bietet als ein Mietverhältnis. Genossenschaft ist keine Antwort der Vergangenheit, sondern eine Lösung für aktuelle Zukunftsfragen. Das muss man spüren. Viel konkreter will ich die Ziele für mein Wirken nicht ausgestalten. Denn erstens denke ich ans Anfangen und nicht ans Aufhören. Und zweitens komme ich nicht mit einem fertigen Masterplan, den es jetzt nur noch umzusetzen gilt.

Ich starte als Quereinsteiger mit einer gehörigen Portion Demut vor dem, was die ›Wiederaufbau‹ heute schon ist. Gleichzeitig bringe ich den Mut zur Veränderung mit, um diese Stärke fortzuschreiben. Ich bin mir sicher, dass daraus bald erste Ziele erwachsen, auf die man irgendwann mal stolz zurückblicken kann. Diese Ziele will ich nicht allein setzen, sondern gemeinsam im Vorstandsteam und zusammen mit dem Aufsichtsrat, den Vertretern und dem ganzen ›Wiederaufbau‹-Team.

Was ist Ihnen in der Zusammenarbeit wichtig?

Ich bin überzeugt, dass in guten Teams eins plus eins immer mehr ist als zwei. Vertrauen, Verantwortung,

Verlässlichkeit, Offenheit und Transparenz sind für mich wichtige Grundwerte. Das beste Argument muss am Ende mehr wert sein als Hierarchien. „Das haben wir schon immer so gemacht“ ist für mich kein Argument. „Geht nicht, gibt’s nicht“ ist eine sympathische Grundhaltung, mit der ich gut harmoniere.

Welche besonderen Stärken werden Sie in Ihre zukünftige Arbeit einbringen?

Ich denke, ich kann gut zuhören und bringe ein Interesse für viele Themengebiete mit. Dabei sehe ich mich eher als Generalist, der in den letzten Jahren unheimlich viele Impulse aus nahezu allen Branchen und Betriebsgrößen aufnehmen konnte. Natürlich gibt es auch Themen, in denen ich mich besonders sattelfest fühle: Digitalisierung, Marketing oder die Ausgestaltung unserer Arbeitswelt gehören dazu. Mein BWL-Studium im Schwerpunkt Banken, das Interesse an Volkswirtschaft und Politik sind sicher auch nicht schädlich. Spannend wird es für mich vor allem, wenn man aus vielen unterschiedlichen Disziplinen neue Lösungen bauen kann. Und weil das zusammen besser geht als allein, ist meine größte Stärke wahrscheinlich meine gute Vernetzung – in der Region Braunschweig-Wolfsburg und darüber hinaus.

Darf man damit rechnen, dass der mittägliche Vorstandszweierspaziergang in Zukunft zu dritt stattfindet?

Sehr gern. Die besten Ideen kommen bei der Bewegung. Wenn die ›Wiederaufbau‹ noch einen Läufer für den Firmenlauf sucht, bin ich auch gern dabei. Aber ich muss zugeben: Bei eisiger Kälte und strömendem Regen reicht mir die morgendliche Pflichtrunde mit dem Hund.

Womit bewerben Sie sich bei den Kollegen?

Mit Optimismus, Lust zum Anpacken und dem Mohnkuchenrezept der Familie Bernschneider.



Florian Bernschneider

Florian Bernschneider wird zum 1. August 2023 in den Vorstand der ›Wiederaufbau‹ wechseln.

Die Energiekrise
macht uns allen

Waren Sorgen SOLIOS

*wir doch
verstärkt für die
Energiewende*



Globale Entwicklungen wirken sich auf unser Zuhause aus. Das spüren wir spätestens dann, wenn wir die Heizung aufdrehen möchten oder auf ein Ersatzteil fürs Waschbecken warten. Im Umkehrschluss können wir aber auch zu Hause Veränderungen anstoßen - Stichwort: Nachhaltigkeit. Die aktuellen Entwicklungen haben das Tempo hier sogar nochmal erhöht. So liegt in der Krise also auch eine Chance.

Wer hätte gedacht, dass ein Begriff wie Kurzfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung einmal in aller Munde ist? Ganz klar: Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Energiekrise haben unser Leben nachhaltig verändert und unsere Verantwortung und unsere Pflichten als Wohnungsbaugenossenschaft geschärft. Unsere Branche ist mitentscheidend, um Deutschland lieber kurz- als langfristig auf erneuerbare Energien umzustellen und immer knapper werdende Ressourcen zu schonen. Gleichzeitig mehrte sich 2022 die Sorge unserer Mieterinnen und Mieter vor steigenden Nebenkosten und der „zweiten Miete“. Selten war es so wichtig, mit den richtigen Informationen und Maßnahmen an ihrer Seite zu stehen.

Die Wohnungswirtschaft ist verpflichtet, CO₂ zu reduzieren.



Transparenz schaffen

Gute Nachrichten gab es für rund 70 % unserer Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen mit Gasheizungen ausgestattet

Energetische Sanierungen im Fokus



sind, denn dank unserer langfristigen bis 2025 abgeschlossene Gas-Kontrakte sind sie nicht von der Preissteigerung betroffen. Bei unseren Fernwärmekunden galt es, transparent über die staatliche Energiepreisbremse zu informieren und ihnen rechtzeitig einen sinnvollen Vorschlag für erhöhte Abschlagszahlungen zu machen, denen sie mittels Postkarte auch einfach widersprechen konnten. Dieses



Lebenslanges Wohnrecht: wichtiger denn je

Angebot wurde äußerst positiv angenommen und verstärkte das Vertrauen unserer Mitglieder in das proaktive, zuverlässige Handeln der ›Wiederaufbau‹.

Realistisch nachhaltig

Um den steigenden Energiekosten entgegenzuwirken, rückten umfassende Check-ups der Heizungsanlagen in den Fokus unseres Gebäudemanagements, um Optimierungspotenziale zu ermitteln und umzusetzen. Energetische Modernisierungen wie die Fassadendämmungen oder der Einbau neuer Fenster und Lüftungssysteme wurden im Rahmen der Strangsanierung wie geplant umgesetzt. Alle Mieterinnen und Mieter informierten wir darüber hinaus via Anschreiben, den sozialen Medien oder auf unserer Homepage über ihr eigenes Energie-sparpotenzial und motivierten zum ressourcenschonenden Verhalten.

Neben diesen akuten Aufgaben, die es zu bewältigen gilt, wollen wir uns auch langfristig nachhaltig aufstellen. Dazu wurde eine Stabstelle „Nachhaltigkeit“ geschaffen. Ihre Hauptaufgabe ist es, Nachhaltigkeit in die Entscheidungsprozesse und Arbeitsabläufe auf allen Ebenen der ›Wiederaufbau‹ zu integrieren. Ein erster Schritt war die Erstellung einer CO₂-Bilanz unserer Bestände als Grundlage für eine Klimastrategie. Gleichwohl gilt: Auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045 ist noch viel zu tun.

Die Arbeitswelt
ist im

Wandel Wandel

*mitzugestalten,
ist unser Job seit
über 70 Jahren*





Was passiert, wenn man bestehende Strukturen und Konstellationen aus den Augen derer betrachtet, die die Zukunft der ›Wiederaufbau‹ gestalten? Das erste Halbjahr 2022 wurden Entwicklungen sichtbar, die wir schon vor langer Zeit angeschoben haben: Wir werden *jünger, flexibler* und wir handeln *nachhaltiger*, ohne an unseren Werten und dem bewährten Teamspirit etwas zu verändern.

Es fühlt sich gut an: nach den anstrengen Jahren der Pandemie wieder ganz zurück ins Office, wieder das Team spüren, wieder diese Energie entwickeln, die man eben nur gemeinsam entwickelt. „Die Kolleginnen und Kollegen sind so lebhaft und kreativ wie vor den Lockdowns“, freut sich Heinz-Joachim Westphal. Zu den gewohnten Abläufen kommt in diesem Jahr aber vor allem eines: frischer Wind. Entwicklungen, die schon vor Jahren ihren Anlauf genommen haben, zeichnen sich in sichtbaren positiven Veränderungen ab: Neben Vicky Köhler, die die neue Stabsstelle Nachhaltigkeit leitet, bekleiden viele weitere Frauen Positionen auf der Managementebene. Das könnte man als Frauenpower bezeichnen oder einfach nur als ›Wiederaufbau‹-Power. Denn diese Entwicklungen zeigen, dass man im Unternehmen seinen Weg gehen kann, man gefordert, gefördert und geschätzt wird, ganz gleich, welches Geschlecht.

Svenja Michel, die ihre Laufbahn schon als Auszubildende bei uns begonnen hatte, leitet seit September 2022 den Bereich des Bestandsmanagements - kein Job, den man nebenbei erledigen kann. „Ich habe mich ein Jahr nach der Geburt meines Kindes entschieden, wieder Vollzeit zu arbeiten“ sagt Svenja Michel. „Meine Familie, aber auch meine Kollegen unterstützen mich da voll und ganz.“ Auch die Möglichkeit, weiterhin bei Bedarf remote zu arbeiten, unterstützt einen flexiblen Arbeitsalltag. Die Technik dafür ist ja schließlich getestet und erprobt.

Zukunft in den richtigen Händen

Die Schaffung einer modernen Arbeitswelt und dynamischer Strukturen sind auch einige der Themen, die Florian Bernschneider am Herzen liegen, dem zukünftigen Vorstandsmitglied der ›Wiederaufbau‹. Der 36-jährige Betriebswirt und Familienvater tritt zum



Svenja Michel leitet unser Bestandsmanagement.

2022 waren mehr als hundert Mitarbeitende bei der ›Wiederaufbau‹ beschäftigt.

114

3X

Jedes Jahr bietet die ›Wiederaufbau‹ drei Ausbildungsplätze zum Immobilienprofi an.



Auf der Jobmesse Braunschweig gemeinsam Talente gewinnen



Nach der Pandemie zurück im Office

August 2023 die Nachfolge von Herrn Westphal an und bringt seine ganz eigene, frische Perspektive auf die Dinge mit, der wir gespannt entgegensehen.

Und wir wollen weiter in Bewegung bleiben, um die Zukunft der ›Wiederaufbau‹ mit ihren wachsenden Aufgaben in sichere Bahnen zu lenken. Dafür werden auch neue Talente und

Teamplayer gebraucht. Wie können wir sowohl Berufseinsteiger als auch routinierte Fachkräfte davon überzeugen, in der Immobilienwirtschaft – insbesondere bei uns – Fuß zu fassen? Diese Fragen wollen wir auf mehreren Ebenen beantworten. So treten wir auf der Jobmesse in Braunschweig z. B. gemeinsam mit weiteren Wohnungsunternehmen der Region auf und unterstützen das JUMP!-Bewerbungstraining an der IGS Weststadt. Außerdem investieren wir natürlich weiter in attraktive Ausbildungsplätze.

Schön, dass sich
die Nachbarn gut

verstehen wahrnehmen

*ist die Basis
für langfristige
Zufriedenheit*





Die Beziehung zu unseren Mieterinnen und Mietern ist einzigartig. Weil sie eben auch Mitglieder der Genossenschaft sind, teilen wir ein zentrales gemeinsames Interesse und bauen auf ein großes beidseitiges Verständnis. „Füreinander und Miteinander“ stand daher auch 2022 im Fokus unseres Engagements, von der vertrauensvollen Wirtschaftsberatung bis zum unbeschwerten Get-together.

Der 2. Juli war ein sonniger, ganz normaler Sommertag. Dennoch lag etwas Besonderes in der Luft: der Duft nach Bratwurst und Zuckerwatte, der Sound rockiger Gitarren und eine vorsichtige Aufbruchstimmung. Denn unser Sommerfest im Lokpark war das erste große Zusammentreffen unserer Mitglieder ohne Einschränkungen. Es galt, Gemeinsamkeit wiederaufleben zu lassen und Energie zu tanken. Wahrscheinlich waren auch viele von ihnen mit dabei: die 71 frisch gebackenen Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft, die im Juni bei einer erfreulich hohen Mitgliederbeteiligung gewählt wurden. Dabei können wir viele neue Gesichter in diesem wichtigen Gremium begrüßen und freuen uns auf die anstehenden Aufgaben und Gespräche.

Zusammen optimistisch

Feierliche und/oder inspirierende Zusammenkünfte gab es 2022 viele. Etwa bei der Eröffnung des „WoWieTreffs“ in Salzgitter,

bei dem es zukünftig um die partizipative Aufwertung der Quartiere geht, oder bei einer Aktion des von uns geförderten Antirost Braunschweig e. V., die einen großartigen Dialog zwischen Alt und Jung ins Rollen gebracht hat. Auch die Fertigstellung der 55 „wie neu“ kernsanierten Wohnungen

Unser Quartier „An den Gärtnerhöfen“ ist bezugsfertig.



Austausch mit Antirost Braunschweig e. V.

Wir beraten
bei finanziellen
Sorgen.



in unserem Quartier „An den Gärtnerhöfen“ im Juni gab Anlass zum Anstoßen. Sie bieten moderne Grundrisse, qualitativ hochwertige Materialien und sogar Platz für mehrköpfige Familien, kurz: viel Wohnkomfort zu bezahlbaren Mieten. Einige der neu sanierten Wohnungen sind sogar gefördert und schon ab einem Nettopreis von 6,10 Euro pro Quadratmeter mit Wohnberichtigungsschein zu haben.

Natürlich zeichnete sich bereits im Frühjahr ab, dass Herbst und Winter im Zeichen der Energiekrise stehen würden. Wir standen und stehen unseren Mieterinnen und Mietern hier besonders zur Seite. So haben wir im Frühsommer eine kostenlose Wirtschaftsberatung eingeführt, die Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen berät, welche zusätzlichen Hilfen sie in Anspruch nehmen können und wie das genau abläuft. Welche Gelder stehen ihnen zu? Welche Formulare werden gebraucht? Wie kommt man zu einem Termin im jeweiligen Amt? Eine wertvolle Hilfe, die rund 300 Mal angenommen wurde und deutlich zeigt: Es ist immer besser, etwas zu tun, als den Kopf in den Sand zu stecken. Und: Als Teil einer genossenschaftlichen Gemeinschaft wiegen manche Sorgen einfach weniger schwer.



›Unser Sommer‹:
Wir feierten mit
allen Mitgliedern das
Leben, den Sommer
und unsere starke
Gemeinschaft.

Mehr als die Hälfte
der Mitglieder
der Vertreter-
versammlung wurden
im vergangenen Jahr
neu gewählt.

52%

17%

*der aktuellen
Mitglieder der
Vertreterver-
sammlung üben
dieses Ehrenamt
bereits seit über
zehn Jahren aus.*

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.

FÜR UNSERE QUARTIERE

Handlungsfeld *Gemeinwesen*

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

- Wir unterstützen regionale Vereine und Institutionen, fördern Vielfalt, Integration und Gesundheit.

- Wir fördern und wertschätzen ehrenamtliches Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und unterstützen ehrenamtliche Tätigkeiten von Institutionen.

- Unsere Aktivitäten für lebenswerte Quartiere beziehen die gesamte Nachbarschaft mit ein.

FÜR UNSERE UMWELT

Handlungsfeld *Ökologie*

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

- Wir stellen eine ressourcenschonende Bewirtschaftung unserer Bestände sicher.

- Wir definieren Umweltstandards, die unser tägliches Handeln leiten.

- Wir motivieren unsere Mieterinnen und Mieter, Mitglieder, Auftragnehmer sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu ressourcenschonendem Handeln.

- In unserer Verwaltung optimieren wir ständig den Ressourcenverbrauch.

FÜR UNSERE MITARBEITENDEN

Handlungsfeld Arbeitsplatz

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

NACHHALTIGKEITSLEITLINIEN

- Wir stärken die Identifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Unternehmen und fördern ihre Motivation.

- Wir setzen uns für den Erhalt der Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein.

- Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind fachlich und sozial qualifiziert.

- Wir bieten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine übertarifliche, leistungsgerechte Vergütung und attraktive Zusatzangebote.

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 wohnungsnaher 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.

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. Mit unserer ersten DNK-Erklärung für das Jahr 2019 sind wir hier noch einen Schritt weiter gegangen.

Um den wachsenden Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit zu begegnen und die strategische Weiterentwicklung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen noch besser zu koordinieren, wurde im Jahr 2020 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 kontinuierlichen Beitrag leisten, damit das politische Ziel, ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045, realisiert wird.

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



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

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



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

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.



GESELLSCHAFT/VEREINE

Persönliche Gespräche zur Planung gemeinsamer Aktivitäten und zum Spendenbedarf

Planung und Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen

MITARBEITENDE

Direkter Austausch über jährliche Mitarbeitergespräche

Information zu aktuellen Themen über den internen Newsletter und Mitarbeiterversammlungen

DIENSTLEISTER/PARTNER

Intensiver Austausch zur Gestaltung der Zusammenarbeit und der Verträge und Richtlinien

BANKEN/VERSICHERUNGEN

Gespräche zu Baufinanzierungen oder Versicherungsleistungen

MITGLIEDER/MIETERINNEN UND MIETER

Direkter Dialog über unseren Kundenservice und unsere Wohnungsmanager

Direkte Mitbestimmung über die Vertreterversammlung und der indirekte Dialog über unsere Mitgliederzeitschrift „Willkommen“

WETTBEWERBER

Regelmäßige Gespräche zu gemeinsamen Bauprojekten

Direkter Austausch zu gemeinsamen sozialen Projekten

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

Intensive Gespräche bei Planungen von Neubauten und Sanierungen und Aktivitäten zur Weiterentwicklung der Quartiere

Regelmäßiger Austausch im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“

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.

GENOSSENSCHAFTSKONGRESS MIT „ZUKUNFTSMACHERN“

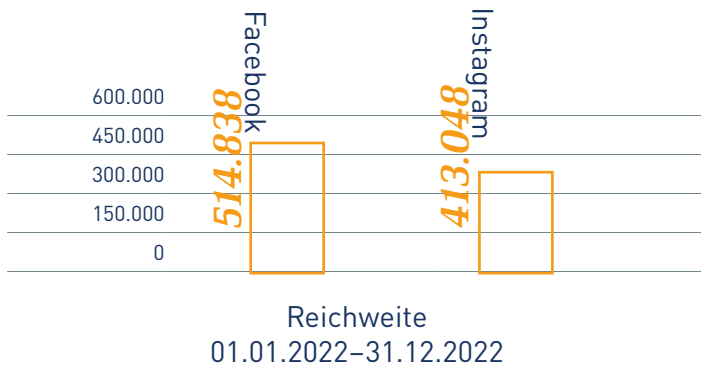
›WIEDERAUFBAU‹ TEAM GEWINNT MIT NACHHALTIGER PLATTFORM-IDEE

Auf dem 22. Genossenschaftskongress der BBA Immobilienakademie trafen sich Vorstände, Aufsichtsräte und Fachkräfte von Wohnungsgenossenschaften, um über die Herausforderungen von heute und morgen zu diskutieren. Neben Vorträgen und Praxisbeispielen zu den Themen Nachhaltigkeit, Energie und CO₂ stellten Teams mehrerer Nachwuchsführungskräfte aus Wohnungsgenossenschaften aus der gesamten Bundesrepublik ihre ganz eigene Lösung für die Herausforderungen der Zukunft in Bezug auf einen der drei Megatrends Digitalisierung, Nachhaltigkeit und sozialer Wandel vor. Vorbereitet wurden die jungen Talente über vier Monate lang im Rahmen eines Qualifizierungsprogramms. Die konkreten Projektideen, die bis zur Umsetzungsreife durchdacht wurden, wurden beim Kongress vorgestellt. Die beste Idee wurde mit dem Preis „Zukunftsmacher“ prämiert. Dem vierköpfigen Gewinner- und Zukunftsmacher-Team gehören auch Vicky Köhler und Tobias Schmidt von der ›Wiederaufbau‹ an: Mit „Eco-Chart“ entwickelte das Innovationsteam eine Plattform, mit der Wohnungsunternehmen ihre CO₂-Einsparungen untereinander vergleichen können. Der dabei angewandte Plugin-Prototyp für ERP- oder CRM-Systeme wird weiter optimiert und befindet sich in seiner Testphase. Wir freuen uns auf die Ergebnisse!

Das Gewinnerteam bei der Preisübergabe durch Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V.



Die Kommunikation auf Social-Media-Kanälen wird immer wichtiger.



~1 Million

Reichweite

Die »Wiederaufbau« und die Basketball Löwen sind schon seit vielen Jahren enge Partner.

SOCIAL-MEDIA-KOMMUNIKATION

SCHNELL UND DIREKT IM AUSTAUSCH

Die sozialen Medien werden für die Kommunikation mit unseren Kundinnen und Kunden immer wichtiger. Im Jahr 2022 konnten wir über unseren Kanal fast eine Million Menschen erreichen und Neuigkeiten und Informationen rund um ihr Zuhause auf Facebook und Instagram verbreiten. Die »Wiederaufbau« postet dabei Storys und Werbeanzeigen, um auf sich aufmerksam zu machen und bestehende Mieterinnen und Mieter abzuholen. Die Interaktion findet über Kommentare und Likes statt. So verzeichneten wir durch zielgerichtete Posts im Jahr 2022 über 10.000 Interaktionen. Durch die Einfachheit der Anwendung und Schnelligkeit der Kommunikation agieren wir mit diesen Tools am Zahn der Zeit - und somit noch näher an dem, was uns am wichtigsten ist: die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden.



SPORTFÖRDERPROJEKT „BASKETBALL LÖWEN“

SPORT FÜR DIE GESUNDHEIT UNSERER KINDER

Zur Förderung der Gesundheit unserer Kleinsten engagiert sich die »Wiederaufbau« seit vielen Jahren beim Sportförderprojekt der Basketball Löwen Braunschweig „LöwenSchule“. Die Kinder der Sport-AGs an zwei Grundschulen in Salzgitter werden animiert, sich zu bewegen und regelmäßig Sport zu treiben und erlernen durch die Profis der Basketball Löwen erste Grundtechniken im Basketball. Die monetäre Unterstützung landet dabei direkt bei den Kindern.

10 JAHRE „WOHNEN MIT ZUKUNFT“

UNABHÄNGIGKEIT BIS INS HOHE ALTER GEWÄHRLEISTEN

Mit Service- und Pflegedienstleistungen ermöglicht die ›Wiederaufbau‹ Mieterinnen und Mietern, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu leben. Besonders dann, wenn ein Mensch pflegebedürftig wird, ist eine gewohnte, komfortable Umgebung unabdingbar. Schon seit zehn Jahren engagiert sich die ›Wiederaufbau‹ gemeinsam mit den Kooperationspartnern Paritätischer Braunschweig und ambet e. V. dafür, dass Wohnungen und Service-Angebote auf die speziellen Bedürfnisse der Rentnerinnen und Rentner zugeschnitten werden. Bei steigenden Preisen für betreutes Wohnen und Pflegedienstleistungen ist dies ein dringend notwendiger Beitrag für die Gesellschaft. Das gemeinsame Handeln der Kooperationspartner gilt immer dem Wohl der Menschen und ist bestimmt durch gute, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Oberbürgermeister
Dr. Thorsten Kornblum
(2. v. r.) ist neuer
Vorstandsvertreter.



Gemeinsame
Ideen für
ein selbst-
bestimmtes
Leben bis ins
hohe Alter



Wohnungen
kernsaniert

„AN DEN GÄRTNERHÖFEN“

BEZAHLBAR WOHNEN WIE IM NEUBAU

Im Juni 2022 stellten wir unseren Kundinnen und Kunden 55 grundsanierte Wohnungen im Quartier „An den Gärtnerhöfen“ in der Braunschweiger Weststadt bezugsbereit zur Verfügung. Zuvor erhielten die sehr gut an die Innenstadt angebotenen Wohnanlagen mehr als nur einen neuen Anstrich: Das bestehende Gebäude wurde vollständig kernsaniert. Nach Abbruch des alten Dachstuhls und Neuaufbau entstanden nach Grundrissänderungen 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, einige als geschossübergreifende Maisonette- und große Dachgeschosswohnungen. Waren zuvor überwiegend kleine Wohnungen im Gebäude vorhanden, lag der Fokus nun auf Wohnungen mit mehreren Zimmern, um auch Familien für das wachsende Quartier gewinnen zu können. Statt neu zu bauen, haben wir eine Bestandsimmobilie neu gedacht – und dies auch im bezahlbaren Segment: Alle Wohnungen werden öffentlich gefördert. So ist „bezahlbares Wohnen“ unsere Antwort auf eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit.



GEMEINNÜTZIGER VEREIN STADTTEIL-ENTWICKLUNG WESTSTADT E. V.

GEMEINSCHAFTSAUFBAU BLEIBT „CHEFSACHE“

Der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt e. V. ist ein gemeinnütziger Verein für den bevölkerungsstärksten Stadtteil Braunschweigs, der im August 2008 von Vertreterinnen und Vertretern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, der Braunschweiger Baugenossenschaft und der Stadt Braunschweig gegründet wurde. Die Weststadt ist mit 240.000 Menschen verschiedenster kultureller Vielfalt eng besiedelt. Durch die Etablierung von Treffpunkten soll das Potenzial, sich zu vernetzen und voneinander zu lernen, ausgeschöpft werden. Da Braunschweigs ehemaliger Oberbürgermeister Ulrich Markurth als Vorstandsmitglied qua Amt ausgeschieden ist, wurde als neuer Vorstandsvertreter für die Stadt Braunschweig sein Nachfolger Oberbürgermeister Dr. Thorsten Kornblum gewählt. Die erneute Aussendung des Oberbürgermeisters zeigt einmal mehr, welchen Stellenwert der Verein für die Stadt Braunschweig einnimmt - und dass er ein wichtiger Baustein für den Ausbau der sozialen Infrastruktur ist.



Die Wohnanlage erstrahlt in neuem Glanz.

Auch private E-Fahrzeuge der Mitarbeitenden können während der Arbeitszeit geladen werden.

25%

unseres Fuhrparks bis Ende 2022 elektrifiziert



E-MOBILITÄT BEI DER ›WIEDERAUFBAU‹

WIR RÜSTEN UNSERE ELEKTRO-FLOTTE AUF

Auch in Sachen E-Mobilität geht es bei der ›Wiederaufbau‹ voran. 2019 installierten wir erstmals eine Ladestation für Elektrofahrzeuge. Perspektivisch soll unsere elektrisch betriebene Fahrzeugflotte in den nächsten Jahren weiter wachsen. Gleichzeitig wollen wir auch das Aufladen der Privatfahrzeuge unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter während der Arbeitszeit möglich machen. Um zukünftig diesen wesentlich umweltfreundlicheren, emissionsfreien Elektrofahrzeugen mehr Platz zum Laden zu bieten, wurde der Ausbau der Infrastruktur in die Wege geleitet. Im Mai 2022 schließlich standen den Elektrofahrzeugen weitere Lademöglichkeiten zur Verfügung.

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.



Der „WoWieTreff“ ist ein Begegnungsort für Menschen in allen Lebenslagen.



ERÖFFNUNG DES „WOWIETREFFS“

NEUE BEGEGNUNGSTÄTTE IM QUARTIER

Mit dem Ziel, stabile soziale Strukturen zu schaffen, wurde der „WoWieTreff“ in der Stadt Salzgitter ins Leben gerufen. Durch ihn werden dort Quartiere aufgewertet und die Lebensbedingungen der dort lebenden Menschen stabilisiert. Für Salzgitter, das von einer Vielfalt an Kulturen, Lebensstilen, Religionen und Sprachen geprägt ist, birgt der „WoWieTreff“ ein großes Potenzial, gegenseitig voneinander zu lernen und sich zu inspirieren. Im Fokus des Angebots des von der ›Wiederaufbau‹, der Wohnbau Salzgitter und der Stadt Salzgitter gegründeten Treffpunkts stehen daher Begegnungen, Beratung und Information. Die Partizipation der Mieterinnen und Mieter ist ein essenzielles Element und macht diesen Ort zu einer besonderen Anlaufstelle für die Menschen in der Gegend. Im Juli 2022 fand zum Auftakt eine Feier mit Barbecue sowie Spiel und Spaß für Kinder statt. Bei der Eröffnung kamen Spenden in Höhe von 730 Euro zusammen, die kurz vor Weihnachten an die Wärmestube der katholischen Pfarrkirche St. Joseph in Salzgitter übergeben wurden.

Überreichung des Spendenchecks an den Tagestreff „IGLU“



SPENDEN FÜR DIE MENSCHEN VON HIER

DIREKTE HILFE VOR ORT

Die ›Wiederaufbau‹ ist in der Region fest verankert und nimmt ihre Verantwortung für die Gesellschaft sehr ernst. Wir engagieren uns inner- und außerhalb unserer Quartiere und fördern durch monetäre Spenden regionale Initiativen und Einrichtungen. Das machen wir aus Überzeugung, denn uns ist wichtig, dass unser Beitrag unmittelbar dort ankommt, wo er gebraucht wird. Im vergangenen Jahr unterstützen wir unter anderem den Braunschweiger Obdachlosen-Tagestreff „IGLU“ des Diakonischen Werks dabei, ihr differenziertes Hilfesystem weiter aufrechtzuerhalten. Beim 36. Wolfenbütteler Stadtlauf des MTV Wolfenbüttel spendeten wir für jeden Läufer einen Euro, und auch der Braunschweiger Fonds für Kinder und Jugendliche erhält unsere Unterstützung. Er leistet wichtige beratende und finanzielle Hilfe für junge Menschen aus sozioökonomisch benachteiligten Familien.

Im Rahmen einer Eisverkaufsaktion sammelten unsere Mitarbeitenden 700 Euro für die St. Nikolaus Kinder- und Jugendhilfe.



Die Genosschaften aus Braunschweig spendeten 10.000 Euro an die Braunschweiger Tafel.



WEIHNACHTSESSEN

HERZENSWÄRME IN SCHWIERIGEN LEBENSSITUATIONEN

Es gibt Lebenssituationen und Umstände, auf die man keinen Einfluss hat. In den letzten Jahren sind Menschen durch die Corona-Krise und Inflation infolge des Ukraine-Kriegs oder durch andere ungünstige Umstände in eine schwierige Lebenssituation geraten. Die Tafeln in ganz Deutschland helfen armutsbetroffenen Menschen, indem sie frische Lebensmittel verteilen, die sonst von der Gastronomie weggeworfen worden wären. Gemeinsam mit der Braunschweiger Baugenossenschaft und der PSD Bank Braunschweig laden wir jedes Jahr Tafelkundinnen und -kunden in der Vorweihnachtszeit zu einem Drei-Gänge-Menü ins Steigenberger Parkhotel Braunschweig ein. Bei diesem vorweihnachtlichen Schmaus stand nicht nur das Essen im Fokus, sondern auch der persönliche Austausch und eine schöne, besinnliche Zeit miteinander. Die Veranstaltung fand 2022 zum achten Mal mit rund 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt.



Die Vorstände und Mitarbeitende bedienten bei der 7. Genossenschaftstafel.



In der Holzwerkstatt des AntiRost Braunschweig e.V.

BRÜCKEN BAUEN

GEMEINSAMES ENGAGEMENT MIT DEM ANTIROST BRAUNSCHWEIG E. V.

Beim Aktionstag „Brücken Bauen“ der Bürgerstiftung Braunschweig entwickeln jeweils eine soziale Einrichtung und ein Unternehmen zusammen ein gemeinnütziges Projekt. In diesem Jahr hat die ›Wiederaufbau‹ in Kooperation mit der Senioreninitiative AntiRost Braunschweig e. V. die Betriebskita Kinder-Werk der AWO unterstützt. Als Gemeinschaftsprojekt wurden im September 2022 handgefertigte bunte Steckenpferde gestaltet und nach ihrer Fertigstellung den Kindern als kleine Nikolaus-Überraschung übergeben. Damit tragen sie zu einer belebenden Interaktion von Jung und Alt bei. Zugleich ist im Rahmen des Vereins ein persönlicher Austausch mit anderen Menschen über ihre Sorgen und Ängste möglich. Veranstaltungen wie gesellige Frühstücke bieten dabei die Chance auf neue Bekanntschaften.



Unser "Baum-Wellness-Programm" zählt zwölf unterschiedliche Maßnahmen, wie z. B. Kroneneinkürzung für einen vitalen, gesunden und verkehrssicheren Baumbestand.

12

BAUMPFLEGE

GESUNDE BÄUME FÜR EIN BESSERES KLIMA

In unseren Stadtquartieren legen wir großen Wert auf die Pflege unserer Bäume. Unsere Grünanlagen sind nicht nur gepflegt, sondern im wahrsten Sinne des Wortes auch grün. Regelmäßig werden unsere Bäume fachgerecht untersucht, um Krankheiten und mögliche Gefährdungen frühzeitig zu erkennen. Alle Bäume haben eine Baumnummer. Die Grunddaten des Baums (z. B. Stammdurchmesser, Baumart etc.) werden in unserem Baumkataster inklusive des Standorts erfasst. Unser Baumkataster wird nach jeder Kontrolle aktualisiert und stellt somit einen chronologischen Nachweis der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht dar. Unsere Bäume, als zentrales Element unserer Quartiere, sorgen für eine bessere Luftqualität und sind gut für Umwelt, Mensch und Tier.



Unser Baumbestand wird liebevoll gepflegt.

Für unsere Mitarbeitenden

Für die ›Wiederaufbau‹ tätig zu sein, ist mehr als nur ein Job. Jede und jeder unserer über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 bestmöglichen Voraussetzungen für diese wertvolle Arbeit sicherzustellen und zeitgemäß zu gestalten.

Yoga verbessert z. B. die Körperhaltung und stärkt den Rücken.

UNSER BETRIEBLICHES GESUNDHEITSMANAGEMENT

ZURÜCK AUS DER CORONA-PAUSE

Wegen der Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie, der Lockdowns und der damit verbundenen Homeoffice-Pflicht mussten wir unser betriebliches Gesundheitsmanagement für fast zwei Jahre auf Eis legen. In der zweiten Jahreshälfte 2022 wurde das Angebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aber wieder aufgenommen. Beim betrieblichen Gesundheitsmanagement, bei dem auch eigene Vorschläge gemacht werden können, steht den Mitarbeitenden eine bunte Auswahl an Kursen offen. Unter anderem Rückentraining, Yoga, autogenes Training und achtsamkeitsbasierte Stressbewältigung sorgen dafür, dass unsere wichtigste Ressource, nämlich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, geistig und körperlich fit und glücklich bleiben. Dieses Angebot ist für alle Angestellten kostenfrei.





Unser Team
Soziales
Management
steht mit Rat
und Tat zur
Seite.

69

Mitarbeitende
haben 2022 teil-
genommen.



DIE ABTEILUNG SOZIALES MANAGEMENT

SEIT 15 JAHREN GANZHEITLICH FÜREINANDER DA SEIN

Soziales Management ist nichts Neues für unsere Bau-
genossenschaft, denn hierfür haben wir eine eigene
Abteilung – und dies seit nunmehr 15 Jahren. Uns ist es
wichtig, immer ein offenes Ohr für unsere Mieterin-
nen und Mieter zu haben und uns Zeit für ihre Anliegen
zu nehmen. Derzeit steht das Thema der finanziellen
Hilfen und Unterstützung bei der Antragstellung für
diejenigen Mieterinnen und Mieter im Fokus, die sich
in schwierigen Lebenssituationen befinden und durch
finanzielle Sorgen geplagt sind. Um bei der Bewältigung
aktueller Preisentwicklungen zu helfen, gehen wir auf
unsere Mieterinnen und Mieter in ihrer unsicheren
Lage aktiv zu und suchen gemeinsam Lösungen. Unser
Soziales Management bietet zudem seit Mitte des ver-
gangenen Jahres ein exklusives und selbstverständlich
vertraulich geführtes Beratungsangebot, das unseren
Mieterinnen und Mietern vielfältige zusätzliche Sozial-
leistungen aufzeigen kann. Das Herzstück unserer
Tätigkeiten sind immer die Menschen. So gibt es mittler-
weile nicht nur soziale Beratungsdienste, sondern auch
viele von uns initiierte Nachbarschaftstreffs, viele
Aktivitäten, Gruppenangebote und die unterschiedlich-
sten Projekte.

Vertreten die Branche auf Job-messen gemeinsam: Die Personalverantwortlichen der Wohnungsunternehmen.



PRÄSENZ AUF DER JOBMESSE

EINBLICKE ERMÖGLICHEN IN UNSERE BRANCHE

Für alle, die für diverse Berufe in der Immobilienbranche brennen, ist die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eine hervorragende Anlaufstelle. Aber wie in vielen anderen Branchen auch ist es eine große Herausforderung, überhaupt das Interesse von Berufsstartern zu wecken und neue talentierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für sich - und die Branche - zu gewinnen. Um mögliche Bewerberinnen und Bewerber mit „geballter Kraft“ zu begeistern, haben wir uns mit den zwei in Braunschweig ansässigen großen Wohnungsunternehmen zusammengetan und auf der Jobmesse in Braunschweig einen gemeinsamen Stand auf die Beine gestellt.

In der Volkswagen Halle stellten die Genossenschaften die vielfältigen Jobangebote vor, die von Arbeitsplätzen im Handwerk über IT, Architektur bis hin zu Marketing reichen. Dabei stehen zukunftsweisende Themen wie Nachhaltigkeit, Energie und Mobilität ganz oben auf der Agenda. Insbesondere für diese teilweise noch jungen Handlungsfelder der ›Wiederaufbau‹ gilt es, kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewinnen. Neben vielfältigen Aufgaben und der Möglichkeit, Lösungen für die Herausforderungen unserer Zeit mitzugestalten, bieten wir moderne und sichere Jobs, flexible Arbeitszeiten und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die sich im stetigen Wandel befindende Wohnungswirtschaft vermarktet ein zeitloses Produkt und schafft somit attraktive Arbeitsplätze.



GRATULATION, AZUBIS!

INVESTITION IN JUNGE TALENTE

Eine Zukunft ohne nachfolgende Generationen, die in unsere Fußstapfen treten, gibt es nicht. Aus diesem Grund investiert die ›Wiederaufbau‹ in talentierten Nachwuchs. Uns ist es wichtig, unsere Expertise und Erfahrung an die nächste Generation weiterzugeben. Drei angehende Immobilienkaufleute können pro Jahr bei der ›Wiederaufbau‹ ihre Ausbildung antreten. Marlene Dörfel, Viktoria Egorow und Lucienne Reuker haben im vergangenen Jahr erfolgreich die IHK-Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau absolviert. Wir gratulieren herzlich zur bestandenen Prüfung!



Die Auszubildenden der »Wiederaufbau«



Bei der Eisverkaufsaktion sammelte die Belegschaft Geldspenden.

EISKÜHLSCHRANK

NASCHEN FÜR DEN GUTEN ZWECK

Was gibt es an heißen Sommertagen Erfrischenderes als ein kaltes Dessert in Eisform? Um unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Sommer eine leckere Abkühlung bieten zu können, sind wir eine Kooperation mit „Scholz' Icecream - manufactured in Brunswick“ eingegangen. Genießen und gleichzeitig etwas Gutes tun - so funktioniert es: Für jedes Eis spenden unsere Mitarbeitenden zwei Euro. Am Ende der Saison trifft sich ein intern zusammengestelltes Komitee und entscheidet, für welches regionale Projekt der Gesamterlös dieser Spendenaktion eingesetzt werden soll. Im letzten Jahr waren es bei 320 Portionen aufgerundet 700 Euro, die wir an die St. Nikolaus Kinder- und Jugendhilfe übergeben konnten. Auch im Folgejahr 2022 schafften es die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf über 300 Portionen und eine Gesamtsumme von 700 Euro. Die »Wiederaufbau« freut sich, helfen zu können.

Für unsere Umwelt

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



Mit der Checkliste haben wir alle wichtigen Aufgaben im Blick.

HEIZUNGSOPTIMIERUNGEN

CHECK-UP UNSERER HEIZUNGSANLAGEN

Damit es auch im Winter und an kalten Tagen warm ist und die Heizkosten nicht in die Höhe schnellen, optimiert die ›Wiederaufbau‹ die Funktionsweise der Heizungen in ihren Objekten. Besonders in Zeiten der Energiekrise ist es uns wichtig, unsere Mieterinnen und Mieter bei Energiesparmaßnahmen zu unterstützen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen haben wir eine Checkliste für unsere Heizungsfirmen erstellt, damit der Heizungs-Check-up einheitlich durchgeführt werden kann. Die Ergebnisse unseres Heizungs-TÜVs bilden die Grundlage, um Optimierungsmaßnahmen an den Anlagen anzusetzen. Nach dem hydraulischen Abgleich im vergangenen Jahr haben wir die Liste um einige relevante Prüfpunkte, wie Optimierung der Heizkurve, Einstellung der Förderpumpe oder Sommer-/Winterumschaltung, ergänzt.



Natürlich haben wir alle unsere Heizungen immer im Blick und pflegen in unserem „Heizanlagen-Kataster“ alle technischen Daten. Dieses bietet uns auch Orientierung und planerische Hilfe, wann wir kurz-, mittel- oder langfristige Sanierungen und Modernisierungen ansetzen.

ÖKOPROFIT-BETRIEB

VIELFÄLTIGE MASSNAHMEN FÜR EINEN GRÜNEREN ARBEITSALLTAG

Das Umweltprogramm ÖKOPROFIT (ÖKOlogisches PROjekt Für Integrierte Umwelt-Technik) ist ein Kooperationsprojekt zwischen Wirtschaftsunternehmen, der Verwaltung und externen Expertinnen und Experten. Ziel des Projekts ist es, die betrieblichen Emissionen zu reduzieren, natürliche Ressourcen zu schonen und gleichzeitig die betrieblichen Kosten zu senken. Die ›Wiederaufbau‹ ist Teil von ÖKOPROFIT, weil wir auch in unserer Hauptgeschäftsstelle und unseren Außenstellen noch klimabewusster und -optimierter werden wollen. ÖKOPROFIT ist damit ein Vorzeigemodell zur nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung einer Region.

Dabei werden diverse Maßnahmen zur Reduktion von Energieverbräuchen und zur Optimierung der Bürogebäude durchgeführt. Dazu gehören z.B. die Umrüstung der Leuchtmittel, der Einsatz von Bewegungsmeldern, die Verschärfung der Mülltrennung, der Einsatz von Umweltpapier und nicht zuletzt der Appell an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bevorzugt das Fahrrad anstatt das Auto zu nutzen.

Das ÖKOPROFIT-Programm ist allerdings nicht die einzige Plattform, über die wir unser Handeln transparent machen. Über die Erklärung beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex geben wir die Hintergründe unserer Tätigkeiten preis.



Ausgezeichneter ÖKOPROFIT-Betrieb 2022
Für den Standort
„Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig“

Das Umweltteam der Wiederaufbau

Die Solaranlage versorgt 54 Haushalte mit sauberem Strom vom Dach.



„INITIATIVE WOHNEN.2050“

KLIMASCHUTZ GEMEINSAM VORANTREIBEN

Im Jahr 2022 sind wir der „Initiative Wohnen.2050“ beigetreten, einem Zusammenschluss engagierter Wohnungsbaunternehmen für Know-how-Austausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien. Das vorgegebene Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045. Für die Bundesrepublik bedeutet dies konkret, dass über 5 Millionen Tonnen Treibhausgas (CO₂) jährlich eingespart werden müssen. Die ›Wiederaufbau‹ will ihren Beitrag dazu leisten und sich in Richtung Klimaneutralität innerhalb der nächsten 22 Jahre transformieren. Dabei müssen wir sowohl die sozialen als auch ökologischen Ziele im Auge behalten. Zur Transformation bedarf es jedoch einer praxis- und realitätsnahen Herangehensweise mit kalkulierbaren, wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen auf Basis langfristig gültiger und wirksamer gesetzlicher Rahmenbedingungen. Im Austausch mit den Partnern innerhalb der „Initiative Wohnen.2050“ diskutieren wir genau solche Fragen. 2020 mit einer losen abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppe zum Thema Nachhaltigkeit gestartet, haben wir den Bereich weiter professionalisiert und innerhalb der Organisation



Millionen Tonnen Treibhausgas jährlich als Einsparziel

institutionalisiert: Seit September 2022 kümmert sich der Stab Nachhaltigkeitsmanagement darum, Nachhaltigkeit in Entscheidungsprozesse und Arbeitsabläufe auf allen Ebenen der ›Wiederaufbau‹ zu integrieren. Als wesentliche Stellschraube für eine erfolgreiche Transformation sehen wir den Aufbau eines konsequenten Energie- und CO₂-Monitorings, das unter anderem die Basis für unsere Klimastrategie bildet.



Mit maßgeschneiderten Sanierungsplänen wollen wir bezahlbares und umweltgerechtes Wohnen gleichermaßen vorantreiben.

CO₂-REDUKTION

KLIMASCHUTZ SINNVOLL AUF DEN WEG BRINGEN

Die ›Wiederaufbau‹ bekennt sich zum Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Seit 2021 erfassen wir dafür jährlich unsere Emissionen. Anhand der Ist-Bilanz sind wir so in der Lage, Emissionstreiber zu analysieren und passgenaue Maßnahmen zu projektieren. Der größte Teil unserer Emissionen entfällt auf sogenannte Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen) und Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen

durch Bezug von Fernwärme und Strom) unserer Bestandsgebäude. Innerhalb unserer maßgeschneiderten Sanierungsfahrpläne erhält nun der Zielparame- ter „erzielbare Energieeinsparung“, neben den Parametern „damit verbundene Investitionskosten“, „Sozialverträglichkeit“ und „Wirtschaftlichkeit“, einen höheren Stellenwert – die Politik verlangt dies vom Gebäudesektor, aber auch wir bewerten dies so. Im Fokus unserer Tätigkeit steht am Ende aber auch immer, bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitig guter Wohnungsqualität zu schaffen und zu erhalten. Eine echte Mammutaufgabe für die Wohnungswirtschaft. Wir, die ›Wiederaufbau‹, gehen das aber an!



1 Grad weniger Raumtemperatur = 6% weniger Heizenergie

ENERGIE SPAREN

EINSPARPOTENZIALE AUFZEIGEN

Wir setzen alles daran, energiesparendes Wohnen zu fördern. Neben den Dingen, die wir als Unternehmen tun können, ist es uns auch wichtig, unsere Mieterinnen und Mieter zu befähigen. Aus diesem Grund informieren wir sie über Möglichkeiten, ihren Verbrauch zu reduzieren bzw. zu optimieren. Bei der aktuellen Energiekrise und steigenden Preisen für Heizung und Strom stellen sich viele Mieterinnen und Mieter die Frage nach dem Wie. Gar nicht zu heizen, um Geld zu sparen, ist dabei wegen der Schimmelgefahr keine Lösung. Wie man bewusst heizt, erklären wir. Die Beibehaltung der Raumtemperatur bei 20 Grad Celsius reicht z. B. für ein angenehmes Raumklima völlig aus. Dabei macht jedes Grad weniger bis zu 6% weniger Heizenergie aus. Hiermit haben unsere Mieterinnen und Mieter eine effektive Stellschraube an der Hand. In unserer Mitgliederzeitschrift „Willkommen“ stellen wir diese und weitere Tipps und Tricks vor.

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 %

Kennzahlen

IN T€	2022	2021	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatzerlöse	60.478,4	58.424,0	3,5
davon Sollmiete	43.738,3	43.024,7	1,7
davon leerstehend	649,3	877,4	-26,0
Mietausfallquote in %	1,5	2,0	-27,2
Jahresergebnis vor Instandhaltung	19.377,1	18.228,3	6,3
Jahresergebnis	2.420,3	3.797,2	-36,3
EBITDA	15.992,0	17.700,1	-9,7
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	2,5	2,8	-10,7
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	0,4	0,5	-12,0
Buchwert der Immobilien	355.516,7	349.676,7	1,7
Bilanzsumme	385.457,0	370.730,2	4,0
Objektfinanzierungsmittel	159.911,1	150.329,5	6,4
Spareinlagen	47.208,6	48.046,9	-1,7
Eigenkapital	134.087,8	132.302,4	1,3
Eigenkapitalquote in %	34,8	35,7	-2,5
Loan to value in %	43,4	43,0	0,9
Mietenmultiplikator	8,1	8,1	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.607,5	16.792,8	10,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.399,2	-17.728,1	-7,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.674,3	432,7	980,3
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	20.807,3	20.541,1	1,3
NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN			
Zahl der Mitglieder ¹	17.374	17.538,0	-0,9
Zahl der Mitarbeitenden ¹	114	109,0	4,6
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten ¹	9.115	9.075	0,4
davon leerstehend ¹	138	188	-26,6
Leerstandsquote in % ¹	1,5	2,1	-26,9
Fluktuation in %	9,5	9,7	-2,1
Monatliche Nettomiete pro m ² Whfl. in € ¹	6,18	6,12	1,0

¹ zum 31.12.

Standorte



35+

>500

>1.150

Stadtquartiere

Wohnungen
an den Hauptstandorten

Hauseingänge

Bericht des Aufsichtsrats



Christoph Schmitz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Krieg in der Ukraine hat sich 2022 ein weiterer Unruheherd im weltpolitischen und damit auch im wirtschaftlichen Alltag etabliert.

Steigende Zinsen, wachsende Materialkosten und kletternde Energiepreise trafen auch die Wohnungswirtschaft hart. Auch in diesem anspruchsvollen Umfeld führte der Vorstand die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG erneut erfolgreich durch das Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat seine Überwachungs- und Beratungsaufgaben mit Sorgfalt wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend und überwachend begleitet. Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Rahmen unserer Zusammenarbeit konnten wir uns umfassend von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten gegenüber unserem Gremium jederzeit nach. Er informierte uns regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Themen und Maßnahmen, sowohl schriftlich als auch mündlich. Im Vorfeld der 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 Erkennt-

nisse habe ich die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung umfassend informiert.

SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (1. März, 6. Mai, 8. September und 8. Dezember) zusammen. Zudem fand am 11. Juni eine konstituierende Sitzung im Anschluss an die Vertreterversammlung statt.

Nachdem die **Vertreterversammlung 2021** vor dem Hintergrund der anhaltenden Pandemie in den Herbst verschoben worden war, wurde sie im vergangenen Jahr wieder im Sommer angesetzt: am 11. Juni und wie gewohnt als Präsenzveranstaltung. Parallel zur Besprechung der formalen Punkte nutzten die Vertreter den Anlass erneut für einen umfassenden persönlichen Austausch. Zu den Tagesordnungspunkten zählten die Vorlage und Beschlussfassung zu den Geschäftszahlen, die Verabschiedung der jährlichen Dividende sowie die turnusmäßige Wahl der Aufsichtsratsmitglieder.

Mit der Vertreterversammlung startete die Amtszeit der insgesamt 71 neu bzw. wiedergewählten Vertreterinnen und Vertreter, von denen sich 37 Personen als nachrückende Amtskräfte haben wählen lassen. Von den insgesamt 17.751 wahlberechtigten Mitgliedern beteiligten sich 20,1%. Das entspricht gegenüber der vergangenen Wahl einer Steigerung um 4,1%-Punkte.

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 Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie die operative Entwicklung der ›Wiederaufbau‹. Auch die Marktentwicklung und die Vermietungssituation waren regelmäßig Gegenstand der Besprechungen.

Zu den **besonders besprochenen Themen** zählten die Entwicklung und der Stand der laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte sowie die Fortschritte bei den Planungen und der Umsetzung der aktuellen Bau- und Sanierungsvorhaben. Das Leuchtturmprojekt „An den Gärtnerhöfen“ wurde trotz der erschwerten Rahmenbedingungen (Kosten, Lieferketten) voran gebracht. Das Projekt „Caspariviertel (2. Bauabschnitt)“ befindet sich weiter in der Umsetzung. Das Projekt Elbestraße ging erfolgreich in die Vermietung. Der Aufsichtsrat erörterte - auch im Rahmen einer Arbeitsausschusssitzung sowie verschiedener regulärer Sit-

zungen - ausführlich die Vorstandsnachfolge. Darüber hinaus setzte sich das Gremium mit aufsichtsrechtlichen Neuerungen (MaRisk, Geldwäsche und Betrugsprävention) sowie den Anforderungen an die Aufsichtsratsarbeit (Rechtsrahmen, persönliche Anforderungen, Selbstevaluation) auseinander.

JAHRESABSCHLUSS

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

Die Vertreter genehmigten die Beschlussvorlagen, den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2021 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4%. Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung einstimmig die Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2022 empfiehlt der Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen und die satzungsmäßige Höchstdividende von 4% zu beschließen.

PERSONALIA

Auf der Vertreterversammlung am 11. Juni 2022 stellen sich Werner Schilli, Dr. Ralf Utermöhlen und Jens Wolfgram der Wiederwahl und wurden von den Vertreterinnen und Vertretern erneut als Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

Nach einem strukturierten Auswahlprozess konnten Vorstand und Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. August 2023 Florian Bernschneider als Vorstandsmitglied für die ›Wiederaufbau‹ gewinnen. Nach seinen Stationen als Bundestagsabgeordneter und Hauptgeschäftsführer des Arbeitgeberverbands Region Braunschweig wird sich Florian Bernschneider als Vorstandsmitglied in unsere Genossenschaft einbringen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG für die vorbildliche Arbeit in einem sehr herausfordernden Jahr. Die vielen Veränderungen im politischen und wirtschaftlichen Umfeld zeigen, wie wichtig der Zusammenhalt für eine Gemeinschaft ist - im Großen wie im Kleinen. Wir danken den vielfältigen Partnern unserer Genossenschaft, die die ›Wiederaufbau‹ dabei unterstützen, die Geschäfte im Sinne der genossenschaftlichen Ziele voranzubringen.

Nach der Wahl im Frühjahr geht die Vertreterversammlung in einer neuen und zum Teil verjüngten Aufstellung in die Begleitung unseres Unternehmens. Wir danken allen Kandidatinnen und Kandidaten, dem

Wahlvorstand und den an der Organisation der Wahl Beteiligten für den Einsatz im Sinne unserer Genossenschaft. Genossenschaft lebt von Menschen, die mitmachen. An diesen mangelt es - und darüber freuen wir uns - bei der ›Wiederaufbau‹ nicht.

Zum Abschluss und mit positiven Gedanken: Eine Genossenschaft - unsere Genossenschaft - bietet Schutz, Heimat und Sicherheit - Werte, die, wie wir lernen mussten, essenziell sind.

Gemeinsam mit dem Vorstand freuen wir uns auf eine erfolgreiche Fortsetzung der Zusammenarbeit mit Ihnen allen! Wir sind uns sicher: Zusammen mit Ihnen wird die ›Wiederaufbau‹ auch 2023 erfolgreich durch das Jahr gelangen - trotz der zahlreichen Unwägbarkeiten.

Braunschweig, am 4. Mai 2023



Christoph Schmitz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Organe und Vertreter

VORSTAND

Torsten Böttcher

Torsten Böttcher (60) 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 (66) ist seit 2018 Vorstandsmitglied. Der gelernte Bankkaufmann ist in Braunschweig geboren und bringt aus leitenden Positionen bei der Nord/LB und der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg sowie als Mitglied der Geschäftsführung der Voets Automobilholding GmbH in Braunschweig hohes kaufmännisches Fachwissen mit. Heinz-Joachim Westphal hat unter anderem den Vorsitz des Vorstands der Stiftung Herzogin Elisabeth Hospital, des Aufsichtsrats der Historischen Wertpapiere AG und des Aufsichtsrats der Sigert Verlag GmbH inne.



AUFSICHTSRAT

Christoph Schmitz,

Vorsitzender
persönlich haftender Gesellschafter,
Braunschweig

Jens Wolfram,

stellv. Vorsitzender
Wirtschaftsprüfer, Salzgitter

Holger Bauer,

Rechtsanwalt, Hannover

Anke Kaphammel,

Galeristin, Braunschweig

Stephan Körber,

Geschäftsführer, Braunschweig

Werner Schilli,

Vorstand, Wolfenbüttel

Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,

Geschäftsführer, Braunschweig

Dietmar Weitzel,

Rechtsanwalt, Salzgitter

VERTRETERINNEN UND VERTRETER

WAHLBEZIRK 01

Silke Adler, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Karola Barthel, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Heike Basse, Braunschweig
 Egon Burschepers, Braunschweig
 Timo Buzmann, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Anneliese Dilk, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Denny Hasemann, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Uwe Hein, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Karina Jirankova, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Horst Klinkert, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Hans-Georg Kocher, Braunschweig
 Sonja Köster, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Rainer Liepelt, Braunschweig
 Norbert Lüders, Braunschweig
 Elisabeth Mandera-Bolm, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Manuela Marktscheffel, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 David Meyerding, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Margrit Nabert, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
 Hans-Werner Quast, Braunschweig
 Verena Rakemann, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Ralph Schoening, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Angelika Stege, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Christa Stobbe, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Elke Weitze, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Meryem Yilmaz, Braunschweig (bis 11.06.2022)

WAHLBEZIRK 02

Regine Amling, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Alissa Xuan-Mai Berger, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Anika Breschke, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Peter Bretschneider, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Renate Bretschneider, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Dr. Andrea Fürst-Burger, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Nadine Hille, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Jenny Kaluza, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Patrick Kaluza, Braunschweig
 Nicole Marzec, Braunschweig
 Ullrich Rother, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Heinz Hermann Siedentop, Braunschweig
 Rebecca Siedentopf, Braunschweig
 Dr. Susanne Steinborn, Braunschweig
 Rainer Würzburg, Braunschweig

WAHLBEZIRK 03

Niko Bier, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Regina Binder, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Jonas Büttner, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Susanne Denecke, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Gerda Eilers, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Klaus Eggeling, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Klaus Hagenau, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Matthias Hauser, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Kathleen Jäntsche, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Maximilian Karsten, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Natalja Kienzle, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Manfred Kirschke, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Annika Meusel, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Dr. jur. Michael Otto, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Uta Richter, Braunschweig
 Fiona-Patrizia Rühle, Braunschweig (bis 11.06.2022)
 Ingrid Schüler, Braunschweig
 Claudia Täger, Braunschweig
 Sabine Traupe, Braunschweig (seit 11.06.2022)
 Birgit Wilheine, Braunschweig (bis 11.06.2022)

WAHLBEZIRK 04

Ute Bernstein, Vechelde (bis 11.06.2022)
 Karl-Heinz Bittner, Salzgitter
 Dominik Bosse, Wolfenbüttel (seit 11.06.2022)
 Klaus-Dieter Dietze, Salzgitter (bis 11.06.2022)
 Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel
 Carmen Fricke, Vechelde (seit 11.06.2022)
 Sabine Görlitzer-Toewe, Wolfenbüttel
 Arnold Halbes, Wolfenbüttel (bis 11.06.2022)
 Günther Jemand, Wolfenbüttel
 Maria Jemand, Wolfenbüttel
 Patrick Kaluza, Vechelde
 Sabina Kaluza, Vechelde (seit 11.06.2022)
 Jana Kessel, Wolfenbüttel (seit 11.06.2022)
 Florian Lemke, Wolfenbüttel
 Nancy Lindemann, Wolfenbüttel (seit 11.06.2022)
 Carola Lisson, Salzgitter (seit 11.06.2022)
 Verena Mocha, Wolfenbüttel
 Heinz-Jürgen Möser, Salzgitter (bis 11.06.2022)
 Fabian Pabst, Salzgitter (seit 11.06.2022)
 Hans-Joachim Piepenbrink, Vechelde (seit 11.06.2022)
 Karin Piepenbrink, Vechelde (seit 11.06.2022)
 Peggy Röper, Cremlingen
 Birgit Rübke, Wolfenbüttel (bis 11.06.2022)
 Katharina Sadlo, Wolfenbüttel (bis 11.06.2022)
 Werner Schatte, Salzgitter (bis 11.06.2022)
 Ulla Scheliga, Salzgitter
 Maximilian Scribane, Wolfenbüttel (seit 11.06.2022)
 Nadine Wehner, Wolfenbüttel (bis 11.06.2022)
 Horst Wießner, Wolfenbüttel

WAHLBEZIRK 05

Hans-Georg Apitz, Goslar
 Rolf Baumgarten, Goslar
 Sabine Brodkorb, Seesen
 Valentina Brosowski, Goslar
 Sabrina Decker, Seesen (seit 11.06.2022)
 Eberhard Geitner, Goslar (bis 11.06.2022)
 Petra Haarmann, Seesen
 Ute Kröger, Goslar (seit 11.06.2022)
 Klaus Kunath, Goslar (bis 11.06.2022)
 Birgit Lehmann, Goslar
 Katrin Plambeck, Goslar (seit 11.06.2022)
 Margita Radam, Bad Harzburg (seit 11.06.2022)
 Monika Rogall, Bad Harzburg (bis 11.06.2022)
 Christel Schlein, Goslar (seit 11.06.2022)
 Karl-Heinz Stiebing, Goslar (bis 11.06.2022)
 Margrit Stiebing-Ehrenberg, Goslar

WAHLBEZIRK 06

Günter Franke, Quedlinburg
 Klaus Held, Calbe (seit 11.06.2022)
 Raimund Kubitz, Blankenburg (bis 11.06.2022)
 Klaus-Dieter Lehmann, Blankenburg (bis 11.06.2022)
 Katrin Reyher, Halberstadt (seit 11.06.2022)
 Diana Stolze, Quedlinburg (seit 11.06.2022)
 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 9.115 Wohnungen bzw. 561.360 m² Wohnfläche am 31.12.2022 im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig. Als Genossenschaft ist unser Unternehmen in erster Linie seinen Mitgliedern verpflichtet.

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

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

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

Die organisatorische Aufstellung gestaltet sich wie folgt: Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ist alleinige Gesellschafterin der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH. Die Gesellschaft bewirtschaftet ihren eigenen

Wohnungsbestand und führt die Beteiligungen in der Bestandsverwaltung sowie im Projektentwicklungs- und Dienstleistungsbereich.

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

Die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH hält außerdem 50%-Beteiligungen an folgenden Objektgesellschaften: Objekt Humboldtstraße GmbH & Co. KG, Wohnen „An der Ferdinandbrücke“ GmbH & Co. KG und Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG sowie deren Komplementärverwaltungsgesellschaften. Die Wohnen „Am Botanischen Garten“ Verwaltungs-GmbH befindet sich in Liquidation. Zudem ist die ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH zu einem Drittel an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und der zugehörigen Komplementärverwaltungsgesellschaft beteiligt. 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 Reputationschäden präventiv von unserer Genossenschaft abzuhalten.

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

VISION UND STRATEGIE

Bereits 2016 hat die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG ein Leitbild definiert, welches auch schon damals **Nachhaltigkeitsaspekte** integriert hat. Dies gibt uns im Alltag Orientierung und bestimmt unser Handeln. Zudem wurde gemeinsam mit den Mitarbeitern 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.

Im Berichtsjahr wurde Frau Vicky Köhler zur **Nachhaltigkeitsmanagerin** berufen.

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 Mitarbeiter 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 Mieter, Mitglieder, Auftragnehmer und Mitarbeiter zu ressourcenschonendem Handeln.
- In unserer Verwaltung optimieren wir ständig den Ressourcenverbrauch.

Arbeitsplatz:

- Wir stärken die Identifikation unserer Mitarbeiter mit dem Unternehmen und fördern ihre Motivation.
- Wir setzen uns für den Erhalt der Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter ein.
- Unsere Mitarbeiter sind fachlich und sozial qualifiziert.
- Wir bieten unseren Mitarbeitern 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.

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

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

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

An der Elbestraße in der Braunschweiger Weststadt haben wir ein **Ärztehaus** mit zwei Praxen und einen modernen **Edeka-Markt** mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² errichtet. Die Hochbauten wurden im Frühjahr 2021 begonnen. Die Erstvermietung der Gewerbeeinheiten erfolgte planmäßig im zweiten Quartal des Berichtjahres.

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

Die ersten 48 Wohneinheiten wurden in den Vorjahren im Rahmen einer klassischen Strangsanierung unter Erhalt der Grundrisse saniert. Weitere 48 Wohnungen wurden im Berichtsjahr zu 40 Wohneinheiten umgebaut und zur Jahresmitte an die neuen Bewohner übergeben. 24 Wohnungen, die zum Jahresende 2020 zusammen

mit den letztgenannten 48 Wohnungen aus der Bewirtschaftung genommen wurden, sind im Vorjahr rückgebaut worden. Weitere 54 Wohnungen wurden zum Ende des Vorjahres aus der Bewirtschaftung genommen und 2022 abgerissen.

Auf den freigewordenen Grundstücksflächen sollen 99 Neubauwohnungen mit einer Mietfläche von ca. 8.600 m² entstehen. Wir beabsichtigen, die überwiegende Zahl der Wohnungen unter sozialverträglichen Mietbedingungen anzubieten und in diesem Zusammenhang auch Mittel des niedersächsischen Wohnraumbeförderungsprogramms sowie des kommunalen Förderprogramms einzusetzen. Die Bewilligung der Mittel der Stadt Braunschweig läuft während der Berichtsverfassung. Vorbehaltlich der endgültigen Finanzierungszusage ist der Baubeginn noch im Jahr 2023 geplant. Der Vermarktungsbeginn für die 69 öffentlich geförderten Wohnungen zu einem monatlichen Quadratmeterpreis von € 6,10 und die restlichen 30 Wohnungen für nicht über € 8,50 erfolgt im Jahr 2024.

Die 75 Wohnungen im **„Casparviertel (2. Bauabschnitt)“** in der Braunschweiger Nordstadt befinden sich im Berichtszeitraum in der Rohbauphase. Die Fertigstellung des Projekts, in dem auch 19 öffentlich geförderte Wohnungen enthalten sind, ist für das Frühjahr 2024 geplant.

PORTFOLIO

WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2022	2021	Veränderungen
Anzahl Wohnungen	9.115	9.075	+40
Anzahl Parkplätze	5.083	4.994	+89
Wohnfläche in m ²	561.360	559.164	+2.196
Monatliche Sollmiete pro m ² in €	6,18	6,12	+0,06
Leerstandsquote in % im Ø	1,5	2,2	-0,7
Fluktuation in %	9,5	9,7	-0,2

Die Zahl der Wohnungen erhöhte sich im Berichtsjahr aufgrund des vorgenannten Zugangs im Quartier „An den Gärtnerhöfen“ um 40 WE.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2022 über 2.342 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.253), 102 Carports (Vorjahr: 102) und 2.639 Garagen (Vorjahr: 2.638); mithin stehen unseren Mietern 5.083 Parkplätze (Vorjahr: 4.994) zu Verfügung.

Die Miete pro m² Wohnfläche beträgt zum 31.12.2022 € 6,18 nach € 6,12 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die jahresdurchschnittliche Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr von 2,2 % auf 1,5 %. Ursächlich war hier die gute Vermietungssituation. Die Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig im Harz und

Harzvorland. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist stark differenziert. Während sich das Marktumfeld in Braunschweig und Umgebung sehr positiv darstellt, ist die Nachfrage in der Region Harz und Harzvorland im Vergleich dazu schwächer.

Die Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr mit 9,5% gegenüber 9,7% im Vorjahr eine leicht geringere Fluktuationsquote im Gesamtbestand.

MITARBEITENDE

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 114 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Neun Personen (Vorjahr: 9) 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.)

	2022	2021	Veränderungen
Anzahl (ohne Vorstand)	114	109	+5
davon Männer in %	34	35	-1
davon Frauen in %	66	65	+1
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	99	95	+4
Fluktuationsquote in %	5,32	4,57	-0,75
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.

Wirtschaftsbericht

RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESAMTENTWICKLUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, stagnierte sie im vierten Quartal. Aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels und steigender Energie-, Material- und Finanzierungskosten ist mit weiteren Beeinträchtigungen zu rechnen.

In diesem schwierigen und volatilen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld konnte die Bau-genossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG auch im Jahr 2022 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.

KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG*

JEWEILS IN MIO. €	2021	2022		Abweichung
	Ist	Plan	Ist	
Sollmieten	43,0	43,6	43,7	+0,1
Erlösschmälerungen	1,0	1,0	0,7	-0,3
Umsatzerlöse aus Mieten	42,0	42,6	43,0	+0,4
Sonstige betriebliche Erträge	2,1	0,6	2,0	+1,4
Instandhaltungsaufwand	14,4	14,1	17,0	+2,9
Zinsaufwand	5,1	4,8	4,5	+0,3
Jahresergebnis	3,8	1,6	2,4	+0,8

*Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Mieterlöse konnten im Berichtszeitraum aufgrund der regelmäßigen Anhebung der Bestandsmieten und der erreichten signifikanten Minderung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen erhöht werden. Die darüber hinaus generierten Ertragssteigerungen resultierten im Wesentlichen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, Versicherungs-

entschädigungen und den geringeren Zinsaufwendungen. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm deutlich ausgeweitet werden. Diese Entwicklungen führten zu einem Jahresüberschuss von € 2,4 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 0,8 Mio. gegenüber dem Plan.

INSTANDHALTUNG, MODERNISIERUNG, NEUBAU

Auch im Jahr 2022 haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 30,21 (Vorjahr: € 25,81). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 37,13 pro m² Wohnfläche (Vorjahr: € 32,23). Der Vorjahresvergleichswert für bundesweit 24 Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut letztem vorliegenden Betriebsvergleich auf € 24,79 pro m² Wohnfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 5,0 Mio. (Vorjahr: € 3,1 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir 2022 wiederum € 3,9 Mio. (Vorjahr: € 6,1 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen. Die Investitionen dienen der Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand.

Damit flossen insgesamt € 20,8 Mio. (Vorjahr: € 20,5 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** Mittel in Höhe von € 10,8 Mio. (Vorjahr: € 11,8 Mio.) investiert.

ERTRAGSLAGE

ECKDATEN ERTRAGSLAGE

t€	2022	2021	Veränderungen
Umsatzerlöse	61.128,4	59.051,7	2.076,7
davon Miete	42.981,0	42.005,4	975,6
Bestandsveränderung	642,5	871,9	-229,4
Zinserträge	1,2	1,0	0,2
Sonstige Erträge/aktivierte Eigenleistungen	3.044,7	3.245,0	-200,3
	64.816,8	63.169,6	1.647,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	35.195,6	31.913,2	3.282,4
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	17.267,3	14.431,1	2.836,2
davon Betriebskosten	16.759,5	16.059,4	700,1
Abschreibungen	8.999,7	9.390,2	-390,5
davon außerplanmäßig	687,0	1.388,7	-701,7
Personalaufwand	8.450,1	7.921,1	529,0
Zinsaufwand	4.477,6	5.127,8	-650,2
Sonstige Aufwendungen	3.234,7	2.893,0	341,7
Steuern	2.038,9	2.127,2	-88,3
davon sonstige Steuern	1.944,7	2.021,1	-76,4
	62.396,6	59.372,5	3.024,1
JAHRESÜBERSCHUSS	2.420,2	3.797,2	-1.377,0
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	3.107,2	5.185,9	-2.078,7

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus der beschriebenen Verbesserung der Sollmietenerlöse und dem Anstieg der Betriebskostenumlagen.

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Betriebskosten und ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2022 und 2021. Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltungen und von Berufsgenossenschaftsbeiträgen aufgrund der neuen Abrechnungsmethode, Zuschüssen sowie Versicherungsentschädigungen. Die aktivierten Eigenleistungen sind im Zuge der Modernisierungen und Bauvorbereitungskosten geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr bedarfsgerecht in Abhängigkeit der Kosten- und Ertragsentwicklung des Geschäftsjahres auf T€ 17.267,3. Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Wertminderungen in Höhe von T€ 687,0 aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen an zwei Objekten in der Ravensberger Straße in Wolfenbüttel.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert aus der tariflich bedingten Gehaltserhöhung des Jahres 2022 und der frühzeitigen Nachbesetzung von Mitarbeitern in der IT und im Wohnungsmanagement. Der Zinsaufwand verringerte sich durch die verminderten Zinsen bei Darlehensprolongationen und -neuaufnahmen sowie der geringer als geplant angefallenen Aufzinsung der Pensionsrückstellungen. Die sonstigen Aufwendungen beinhalten die Abrisskosten der Gebäude An den Gärtnerehöfen 9-17 und schließen T€ 341,7 über dem Niveau des Vorjahres ab.

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG war auch im Berichtsjahr 2022 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 in den Jahren 2011 und 2022

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. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden 2022 nicht vereinbart.

Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und eines Anteils 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 2022 Restkapitalsalden von € 5,1 Mio. an, die zurückgeführt wurden. Zudem haben wir einen Tilgungszuschuss erhalten.

Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 47,2 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,8 Mio. verringert.

Der gesamte Zinsaufwand ist mit € 4,5 Mio., im Vergleich zum Vorjahr, um € 0,65 Mio. insbesondere durch die geringere Abzinsung von Pensionsrückstellungen gesunken. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 8,2 Mio. (im Jahr 2021: € 7,9 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 1,45 und

3,00 im Geschäftsjahr, d. h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

T€	2022	2021
Cashflow nach DVFA/SG	11.545,7	13.335,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.607,5	16.792,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.399,2	-17.728,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.674,3	432,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	6.882,6	-502,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.489,4	2.992,0
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	9.372,0	2.489,4

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich trotz gestiegener Mieterlöse sowie reduzierter Zinsaufwendungen insbesondere durch höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um T€ 1.789,3 im Vergleich zum Vorjahr verringert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Berichtsjahr hauptsächlich durch gestiegene kurzfristige Verbindlichkeiten und kurzfristige Rückstellungen auf T€ 18.607,5 erhöht.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von T€ -16.399,2 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€ 4.674,3 ab. Die Auszahlungen aus Spareinlagen beliefen sich auf T€ 1.016,0. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr planmäßig auf T€ 9.372,0.

VERMÖGENSLAGE

ECKDATEN VERMÖGENSLAGE

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	356.100,8	92,4	350.245,0	94,5
Umlaufvermögen	29.262,6	7,6	20.399,3	5,5
Rechnungsabgrenzungsposten	93,6	0,0	85,9	0,0
Gesamtvermögen	385.457,0	100,0	370.730,2	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	303,8		309,3	
Fremdmittel	251.065,3		238.118,5	
Reinvermögen	134.087,9		132.302,4	
Reinvermögen Vorjahr	132.302,4		128.985,1	
VERMÖGENSZUWACHS	1.785,5	1,4	3.317,3	2,6

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 14.726,8 gestiegen. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus den Neubauproduktionen, wobei sich die Zahlungsabflüsse aufgrund des verzögerten Baufortschritts zum Teil verschoben haben. Analog dazu erhöhte sich die Finanzierung durch Fremdmittel.

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

KAPITALSTRUKTUR

ECKDATEN KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	134.087,8	34,8	132.302,4	35,7
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	303,8	0,1	309,3	0,1
Rückstellungen	18.636,9	4,8	16.771,4	4,5
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	159.911,1	41,5	150.329,5	41,5
Spareinlagen	47.208,6	12,3	48.046,9	11,9
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	25.308,7	6,5	22.970,6	6,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,1	0,0
BILANZSUMME	385.457,0	100,0	370.730,2	100,0

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht gestiegenem Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 1.785,4.

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

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 leicht um T€ 838,3.

Die Vermögenslage kann insgesamt als geordnet und stabil bewertet werden.

Chancen und Risiken

GESAMTAUSSAGE UND RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER CHANCEN- UND RISIKOSITUATION

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

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung - aus Vorsichtsgesichtspunkten - das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der -unterkategorie bestimmt (Maximalprinzip). Als Hauptrisikofeld wurde das Marktpreisrisiko im Bereich Auftragsvergabe identifiziert und mit 9 Punkten bewertet. Diese Bewertung ist die wichtigste Änderung im Vergleich zu den Vorjahren. Durch die Pandemie und die Marktlage bei Rohstoffen zeigen sich derzeit Engpässe in der Verfügbarkeit von Handwerkern sowie Materialien. Dies führt teilweise zu deutlichen Preissteigerungen. Ob die Auswirkung dauerhaft oder nur temporär ist, wird intensiv beobachtet. Dies gilt auch für die Kostenentwicklung bei den laufenden Projekten.

Als weiteres Risikofeld wurde das Marktpreisrisiko bei Baumaßnahmen insbesondere im Bereich Projektentwicklung identifiziert und mit 8 Punkten bewertet. Bedingt durch die hohen Ausgaben je Projekt wurde ein wesentliches Schadenpotenzial festgestellt, das trotz umfangreicher Vorbereitung und strukturierter Prozesse mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt wird. Mit 6 Punkten wurden die Risikokategorien Marktpreisrisiken in der Hausbewirtschaftung und Baumaßnahmen, Datenschutz und Informationssicherheit sowie operationelle Risiken im Risikobereich Human Resources 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. Bei den Energiekosten verteuert die ab 2021 geltende CO₂-Abgabe die Kosten zusätzlich. Aufgrund der Qualität des Wohnungsbestands ist damit zu rechnen, dass diese Abgabe im Schnitt zur Hälfte vom Mieter und zur anderen Hälfte von der Genossenschaft zu tragen ist.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Übernahme des Dezemberabschlags für Strom, Fernwärme und Gas sorgte die Bundesregierung für Linderung. Dieser Effekt wird den Mietern im Zuge der Betriebskostenabrechnung genauso wie die Energiepreispbremsen im Jahre 2023 zugute kommen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskosten-

anstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für die Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen absehbar weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mit hin Betriebskosten der 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.

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.

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

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

Aufgrund der stetigen Bautätigkeit unserer Genossenschaft verfügen wir über einen vergleichsweise jungen Wohnungsbestand. Im Immobilienbestand der Genossenschaft bestehen umfangreiche stille Reserven, die im Jahr 2009 gutachterlich bestätigt wurden. Insgesamt wird der Gesamtbestand durch ein hohes Investitionsvolumen in Instandhaltung und Modernisierung auf einem hohen qualitativen Niveau gehalten. 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.

Um weiterhin die Marktnachfrage richtig einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen Entscheidungen 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 und bewusst gesteuerten temporären Leerstands im Vorfeld großer Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unsere Leerstandssituation in unserem zur Vermietung zur Verfügung stehenden Bestand positiv entwickelt werden konnte.

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

Sofern im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements Wohnungsbestände identifiziert werden, aus deren Bewirtschaftung sich für die Genossenschaft Ertrags einbußen 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 Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur

Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen und zur Erstellung einer CO₂-Bilanz begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

An unseren Kernstandorten Braunschweig und Wolfenbüttel erwarten wir weiterhin eine 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.

Zur Minimierung von Zinsänderungsrisiken stehen der Gesellschaft effektive Instrumente zur Verfügung: Sie bestehen in der marktkonformen Anpassung des Mietzinses, einer adäquaten Steuerung der Sparzinsen und einer langfristig ausgerichteten Kreditfinanzierung. 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 der Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investieren wir stetig in ihre Aus- und Weiterbildung. Das Themenspektrum erstreckt sich von Führungs- über Kommunikations- bis hin zu Fachthemen. Die im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements angebotenen Gesundheitskurse werden positiv aufgenommen und stellen einen signifikanten Mehrwert für die Mitarbeiter 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.

Prognosebericht

PLANUNG

IN € MIO.	2023	2024
Mieterlöse (Netto)	44,0	44,7
Investitionen (i. W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	28,8	16,6
Instandhaltungsaufwand	15,2	15,2
Zinsaufwand	4,8	4,8
Jahresüberschuss	2,0	2,0
Jahresüberschuss ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH	0,1	0,4

Unter Berücksichtigung der hohen Inflation, der stark steigenden Baupreise, des Fachkräftemangels, verschlechterter Förderbedingungen und der zusätzlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den noch zu erwartenden Klimaschutzauflagen sowie der aktuellen Kriegshandlungen in der Ukraine sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Wir passen unsere Maßnahmen unter Berücksichtigung und Abwägung der Chancen und Risiken und dem bestehenden laufenden Monitoring der wichtigsten Kennzahlen an die jeweiligen Gegebenheiten an.

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 (inkl. Versicherungsschäden) für 2023 und 2024 liegen jeweils bei € 15,2 Mio. Als Jahresüberschuss werden wir in den Jahren 2023 und 2024 voraussichtlich jeweils € 2,0 Mio. ausweisen.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen von rund € 1,3 Mio. im Bereich der Heizungsoptimierung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen.

In der Wahrnehmung unserer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und kommenden Generationen sowie zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion werden wir unsere Bemühungen zur Erstellung einer CO₂-Bilanz im Jahr 2023 fortsetzen, denn diese bildet dann für uns die Basis, um auf unseren genossenschaftlichen CO₂-Reduktionspfad einzuschwenken. Durch umfangreiche Investitionen in unsere Gebäude und deren Heiztechnik wollen wir auch unseren Mietern eine sozialverträgliche Transformation hin zur Klimaneutralität ermöglichen.

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 Photovoltaik-Flächen 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.

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 2022 mit € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) ebenfalls einen Jahresüberschuss aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf gehen wir auch vor dem Hintergrund der Sanierungen in Calbe im Jahr 2023 von einem geringen Jahresüberschuss von € 0,1 Mio. aus. Maß-

nahmen in dieser Größenordnung können auch in den Folgejahren zu geringeren oder negativen Jahresergebnissen führen. Sie werden durchgeführt, wenn sie langfristig wirtschaftlich sinnvoll sind und dem Bestandserhalt der Gesellschaft dienen.

Auch die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Gewinn aus. Für die nächsten Jahre prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung und gleichbleibende Jahresüberschüsse.

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 den Ukraine-Krieg 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 Neubauprojekten zu sozialverträglichen Mieten unseren gesellschaftlichen Beitrag zur Linderung der sich wahrscheinlich verschärfenden Wohnungsmangellage.

Braunschweig, den 3. März 2023

Der Vorstand



Böttcher



Westphal

Jahresabschluss

Bilanz ZUM 31.12.2022

AKTIVA

IN €	31.12.2022	31.12.2021
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	12.875,40	47.042,53
Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.217.683,81	322.573.369,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.955.538,89	7.327.016,60
3. Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	4.468.916,82
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. Technische Anlagen	73.428,21	85.136,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattungen	434.540,47	453.883,19
7. Anlagen im Bau	10.940.319,31	13.385.442,69
8. Bauvorbereitungskosten	1.181.882,42	1.361.151,82
9. Geleistete Anzahlungen	22.142,02	21.813,16
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	515.507,95
2. Andere Finanzanlagen	55.700,00	5.700,00
Anlagevermögen insgesamt	356.100.756,16	350.244.980,70
UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	17.510.982,45	16.868.455,09
2. Andere Vorräte	2.705,06	5.036,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	248.504,20	233.453,59
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.586,76	38.704,86
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.462,94	30.545,91
davon aus Lieferungen und Leistungen	(47.947,06)	(30.545,91)
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.940.366,75	733.709,70
Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.372.000,84	2.489.431,04
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	93.607,02	85.912,17
BILANZSUMME	385.456.972,18	370.730.229,24

PASSIVA

IN €	31.12.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	799.274,00	864.758,64
2. der verbleibenden Mitglieder	13.997.870,34	14.003.840,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.146,00	13.969,69
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(93.385,91)	(86.456,97)
Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	15.308.932,25	15.058.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(250.000,00)	(380.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	81.129.450,37	79.929.450,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(1.200.000,00)	(2.200.000,00)
Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	3.531.824,20	2.874.240,48
2. Jahresüberschuss	2.420.296,62	3.797.189,88
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.450.000,00	2.580.000,00
Eigenkapital insgesamt	134.087.833,56	132.302.421,20
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		
	303.802,61	309.261,54
RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	9.877.798,00	9.716.794,00
2. Steuerrückstellungen	221.359,15	83.271,15
3. Sonstige Rückstellungen	8.537.766,59	6.971.328,49
VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.773.164,72	136.513.696,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.137.963,37	13.815.839,99
3. Spareinlagen	47.208.635,59	48.046.937,31
4. Erhaltene Anzahlungen	20.402.800,02	19.489.813,30
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.185.539,23	703.267,15
6. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	57.727,60	55.699,44
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.226.368,48	2.252.231,77
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.991,49	81.593,35
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(24.991,49)	(73.138,16)
davon sonstige Verbindlichkeiten	(0,00)	(8.455,19)
9. Sonstige Verbindlichkeiten	411.099,51	387.971,42
davon aus Steuern	(23.971,93)	(29.763,97)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.500,00)	(2.500,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	122,26	102,26
BILANZSUMME	385.456.972,18	370.730.229,24

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2022

IN €	2022	2021
UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	60.478.426,29	58.424.048,29
b) aus Betreuungstätigkeit	26.650,27	30.108,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	623.327,96	597.536,41
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	642.527,36	871.901,96
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.036.056,25	1.168.065,84
Sonstige betriebliche Erträge	2.008.674,23	2.076.962,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.152.358,98	31.873.912,45
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	43.194,96	39.270,60
Rohergebnis	29.620.108,42	31.255.439,88
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.645.251,92	6.334.995,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.804.877,04	1.586.075,67
davon für Altersversorgung	(557.242,46)	(400.628,52)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.999.705,15	9.390.198,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.234.702,49	2.893.024,94
Erträge aus anderen Finanzanlagen	162,00	114,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.043,90	970,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.477.629,00	5.127.828,49
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(291.096,00)	(721.179,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	94.184,18	106.153,81
Ergebnis nach Steuern	4.364.964,54	5.818.247,80
Sonstige Steuern	1.944.667,92	2.021.057,92
Jahresüberschuss	2.420.296,62	3.797.189,88
Gewinnvortrag	3.531.824,20	2.874.240,48
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.450.000,00	2.580.000,00
BILANZGEWINN	4.502.120,82	4.091.430,36

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGSMETHODEN

Das Verfahren zur Ermittlung der latenten Steuern gemäß § 274 HGB berücksichtigt die bilanzorientierte Betrachtungsweise. Nach der Bewertung zum 31.12.2022 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 ⅓ % 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 € 1.155.150,00 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 Restnutzungsdaueremethode,
- Technische Anlagen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung linear unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Im Einzelnen wurde wie folgt beschrieben:

Nutzungsdauer	Jahre
Wohngebäude	50 + 80
Garagen	33
Außenanlagen (bei den nach dem 31.12.1990 fertiggestellten Wohngebäuden und Garagenanlagen)	15
Altentagesstätte und Ärztehaus in Braunschweig	50
Büro Goslar	80
Verwaltungsgebäude Gildenstraße 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.

Außerplanmäßig abgeschrieben wegen dauerhafter Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 HGB wurden Herstellungskosten für zwei Wohngebäude in Höhe von € 687.000,00.

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 Pauschalwertberichtigung von € 100.000,00 (Vorjahr: € 87.000,00) für Forderungen bis zur Höhe von € 4.000,00 abgesetzt. Für „Forderungen aus Vermietung“ mit einer Höhe von über € 4.000,00 werden erforderlichenfalls Einzelwertberichtigungen gebildet.

Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

e) Rückstellungen

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehaltssteigerung von 2% und eine Rentensteigerung von 1,5-2,0% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78% zum 31.12.2022.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der

vergangenen zehn Jahre (1,78%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44%) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 454,50. 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 1,44% 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 (31.12.2022) 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.

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	465.883,24	0,00	13.059,06	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.688.399,24	3.850.477,04	511.328,97	5.613.473,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.756.703,35	0,00	0,00	12.104.384,40
Grundstücke ohne Bauten	4.468.916,82	0,00	0,00	-3.777.779,65
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	585.585,00	15.741,21	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.011.874,53	186.805,77	304.770,69	0,00
Anlagen im Bau	13.883.410,60	3.834.447,78	0,00	-6.777.539,07
Bauvorbereitungskosten	1.361.151,82	6.983.270,26	0,00	-7.162.539,66
Geleistete Anzahlungen	21.813,16	328,86	0,00	0,00
	586.777.855,03	14.871.070,92	816.099,66	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.700,00	50.000,00	0,00	0,00
	521.207,95	50.000,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	587.764.946,22	14.921.070,92	829.158,72	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Ab- schreibungen gesamt 01.01.2022	Ab- schreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschreibungen im Zusam- menhang mit Abgängen und Umbuchungen	Abschrei- bungen gesamt 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
452.824,18	418.840,71	34.165,13	13.057,06	439.948,78	12.875,40	47.042,53
556.641.021,29	225.115.029,81	8.308.084,40	497.744,64 U 497.967,91	233.423.337,48	323.217.683,81	322.573.369,43
28.861.087,75	9.429.686,75	475.862,11	0,00	9.905.548,86	18.955.538,89	7.327.016,60
691.137,17	0,00	0,00	0,00	0,00	691.137,17	4.468.916,82
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
601.326,21	500.449,00	27.449,00	0,00	527.898,00	73.428,21	85.136,00
1.893.909,61	1.557.991,34	154.144,51	252.766,71	1.459.369,14	434.540,47	453.883,19
10.940.319,31	497.967,91	0,00	U -497.967,91	0,00	10.940.319,31	13.385.442,69
1.181.882,42	0,00	0,00	0,00	0,00	1.181.882,42	1.361.151,82
22.142,02	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,02	21.813,16
600.832.826,29	237.101.124,81	8.965.540,02	750.511,35	245.316.153,48	355.516.672,81	349.676.730,22
515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
55.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.700,00	5.700,00
571.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	571.207,95	521.207,95
601.856.858,42	237.519.965,52	8.999.705,15	763.568,41	245.756.102,26	356.100.756,16	350.244.980,70

2. Die Position „**Unfertige Leistungen**“ beinhaltet € 17.510.982,45 (Vorjahr: € 16.868.455,09) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

€	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	1.341.855,00	196.095,00
GESAMTBETRAG	1.341.855,00	196.095,00

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde im Jahr 2022 um € 5.458,93 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

IN T€	2022
1. Erbrachte Instandhaltung	1.453.688,64
2. Unterlassene Instandhaltung	4.992.702,36
3. Erbrachte Bauleistungen	1.416.262,49
4. Entstandene Betriebskosten	30.655,88
5. Verwaltungskosten	316.167,53
6. Jubiläumsaufwendungen	311.692,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	6.913,16
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	9.684,53
GESAMTBETRAG	8.537.766,59

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

IN €	insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung ²	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.773.164,72 (136.513.696,87) ³	9.373.064,62 (7.605.511,64)	29.054.620,83 (28.427.305,19)	111.345.479,27 (100.480.880,04)	149.714.624,66 (136.451.298,31)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.137.963,37 (13.815.839,99)	629.896,47 (1.762.219,39)	2.596.788,00 (3.329.020,20)	6.911.278,90 (8.724.600,40)	10.114.806,06 (13.697.692,32)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.402.800,02 (19.489.813,30)	20.402.800,02 (19.489.813,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.185.539,23 (703.267,15)	1.185.539,23 (703.267,15)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	57.727,60 (55.699,44)	57.727,60 (55.699,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.226.368,48 (2.252.231,77)	2.596.067,43 (1.789.532,22)	630.301,05 (462.699,55)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.991,49 (81.593,35)	24.991,49 (81.593,35)				
Sonstige Verbindlichkeiten	411.099,51 (387.971,42)	308.772,81 (279.593,70)	102.326,70 (108.377,72)			
Zwischensumme	185.219.654,42 (173.300.113,29)	34.578.859,67 (31.767.230,19)	32.384.036,58 (32.327.402,66)	118.256.758,17 (109.205.480,44)	159.829.430,72 (150.148.990,63)	GPR GPR
Spareinlagen ¹	47.208.635,59 (48.046.937,31)					
GESAMTSUMME	232.428.290,01 (221.347.050,60)					

¹ Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 47.199.814,95

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.820,64

² GPR = Grundpfandrecht

³ In Klammern angegebene Werte betreffen Vorjahreszahlen

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 24.057,45, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 46.072,35, Versicherungsentschädigungen für Vorjahre in Höhe von € 90.973,93 sowie Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 913.878,77 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 197.476,24, und die außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten Abrisskosten in Höhe von € 351.560,67. In den Abschreibungen des Sachanlagevermögens sind außerplanmäßige Abschreibungen auf zwei Wohngebäude in Höhe von € 687.000,00 enthalten.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 114.987,00 ist in der Position Zinsaufwendung ausgewiesen.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

- a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) € 600,00 (Vorjahr: € 600,00).
- b) Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus seit 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassung durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.
- c) Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33 ⅓% als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2022 mit T€ 521,9 (Vorjahr: T€ 580,5) valuiert.
- d) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Sparanlagen: 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**

In den Jahren 2011 und 2022 wurden derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Forwarddarlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 46.736 (Nominalbeträge T€ 81.912).

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt für acht Zinsswaps T€ -832. Für drei Zinsswaps ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von T€ 7.376. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem Black-Scholes-Modell. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

IN €		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	5.944,3	0,0	245,9	5.517,5	180,9	0,0	0,00	0,0
assoziierte Unternehmen	547,5	0,0	25,6	0,0	0,0	0,0	521,9	0,0
nahestehende Personen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME	6.491,8	0,0	271,5	5.517,5	180,9	0,0	521,9	0,0

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus einem im Jahr 2015 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag in Braunschweig in Höhe von T€ 343,5, aus Investitionsmaßnahmen in Höhe von T€ 18.374,8 sowie aus 16 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen einem und 45 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 55,1. Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnungsmodernisierungen in Höhe von € 260.000.

5. Die Genossenschaft hält 100% des gezeichneten Kapitals von € 511.300,00 an der ›Wiederaufbau‹ Immobilien GmbH mit Sitz in 38100 Braunschweig, Güldenstraße 25. Am 31.12.2022 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 4.223.099,58, der Jahresüberschuss € 337.217,35.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	59	26
Technische Mitarbeitende	20	0
	79	26

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich neun Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung:

Anfang	2022	17.538
Zugang	2022	962
Abgang	2022	1.126
Ende	2022	17.374

Zum 31.12.2022 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 799.274,00 (Vorjahr: € 864.758,64), der verbleibenden Mitglieder € 13.997.870,34 (Vorjahr: € 14.003.840,11) und aus gekündigten Geschäftsanteilen € 10.146,00 (Vorjahr: € 13.969,69).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 5.969,77 vermindert.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

9. Mitglieder des Vorstands:

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

Braunschweig, den 03. März 2023

Der Vorstand



Böttcher



Westphal

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Christoph Schmitz, persönlich haftender Gesellschafter,
Braunschweig - Vorsitzender
Holger Bauer, Rechtsanwalt, Hannover
Anke Kaphammel, Galeristin, Braunschweig
Stephan Körber, Geschäftsführer, Braunschweig
Werner Schilli, Vorstand, Wolfenbüttel
Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen, Geschäftsführer,
Braunschweig
Dietmar Weitzel, Rechtsanwalt, Salzgitter
Jens Wolfgram, Wirtschaftsprüfer, Salzgitter -
stv. Vorsitzender

11. Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, aus dem Jahresüberschuss 2022, nach Verwendung des Jahresüberschusses gem. § 39 Abs. 4 der Satzung durch Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von € 1.085.148,31, € 114.851,69 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

- a) Auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 13.931.240,11 soll eine Dividende von 4%, mithin € 557.249,61, gezahlt werden.
- b) Der Rest in Höhe von € 3.944.871,21 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 und

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

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

...

Hannover, den 8. März 2023

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

gez. Viemann,
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner,
Wirtschaftsprüferin

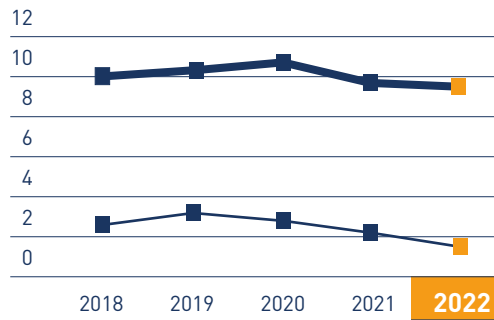
¹ Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unser Bestand

	STÄDTE	WOHNUNGEN
	BAD HARZBURG	387
davon	1. Bad Harzburg Stadt	267
	2. Harlingerode	120
	BLANKENBURG	136
	BRAUNSCHWEIG	4.891
davon	1. Weststadt	2.424
	2. Westliches Ringgebiet	353
	3. Nördliches Ringgebiet	126
	4. Stöckheim	116
	5. Broitzem	423
	6. Heidberg	132
	7. Innenstadt	112
	8. Kralenriede	92
	9. Lamme	19
	10. Lehndorf	97
	11. Querum	685
	12. Rautheim	234
	13. Rühme	201
	14. Volkmarode	87
	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
	SEESEN	555
	SICKTE	65
	VECHELDE	184
	WENDEBURG	133
	WOLFENBÜTTEL	689
	SUMME	9.075

Die »Wiederaufbau« in Zahlen

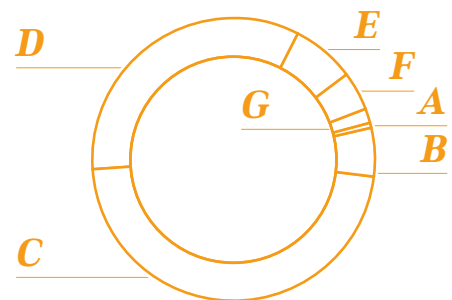
FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG



Fluktuationsquote	10,0%	10,3%	10,7%	9,7%	9,5%
jahresdurchschnittliche Leerstandsquote	2,6%	3,2%	2,8%	2,2%	1,5%

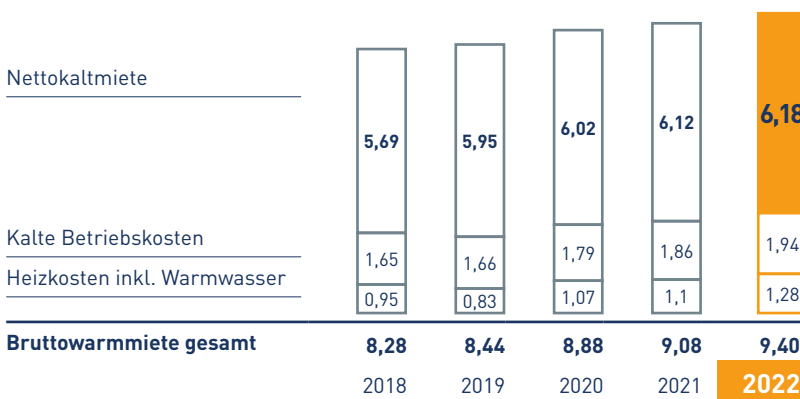
MIETEN NACH PREISKLASSEN

IN %



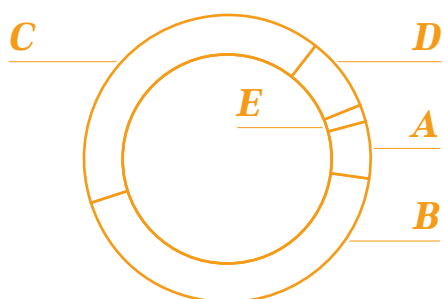
Preisklasse	2022
A bis 4,00 €	0,6
B 4,01 – 5,00 €	5,7
C 5,01 – 6,00 €	46,9
D 6,01 – 7,00 €	33,8
E 7,01 – 8,00 €	7,1
F 8,01 – 10,00 €	4,5
G über 10,00 €	1,5

MIETE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE



WOHNUNGEN NACH GRÖSSE

IN %



2022

A bis 40 m ²	6,4
B 40 – 60 m ²	43,0
C 60 – 80 m ²	40,5
D 80 – 100 m ²	8,3
E ab 100 m ²	1,8

Älteste
Vertreter

87 Jahre
Jüngste
Vertreter
23 Jahre

DAZWISCHEN
LIEGEN 64 JAHRE

BESTANDSENTWICKLUNG

	Mitglieder	Anteile
BESTAND 31.12. VJ	17.538	93.871
Zugänge	962	6.029
Abgänge		
durch Kündigung	690	3.666
durch Todesfall	232	1.515
durch Ausschluss	81	217
durch Übertragung	13	56
durch Korrektur früherer Jahre	110	484
durch Teilkündigungen		89
Nettoabgang/-zugang	1.126	6.027
	-164	2
BESTAND 31.12. GJ	17.374	93.873

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

iStock (U2/S. 1, 18-19, 40)

Abdrehen | Arasch Kimiaei-Asadi (S. 2-9)

Adobe (S. 10-11; damianobuffo,17; BGStock72)

Unsplash (S. 12, 29, 32, 34-37, 39, 40, 42)

Fabian Brennecke (S. 13)

Tina Merkau (S. 28)

Jannik Behme (S. 30)

Philipp Ziebart (S. 34)

Uwe Jungherr (S. 38)

Solarimo (S. 41)

Sascha Gramann (S. 47, 50)

›Wiederaufbau‹ Alle weiteren Bilder

DRUCK

Sigert GmbH Druck- und Medienhaus, Braunschweig



www.wiederaufbau.de