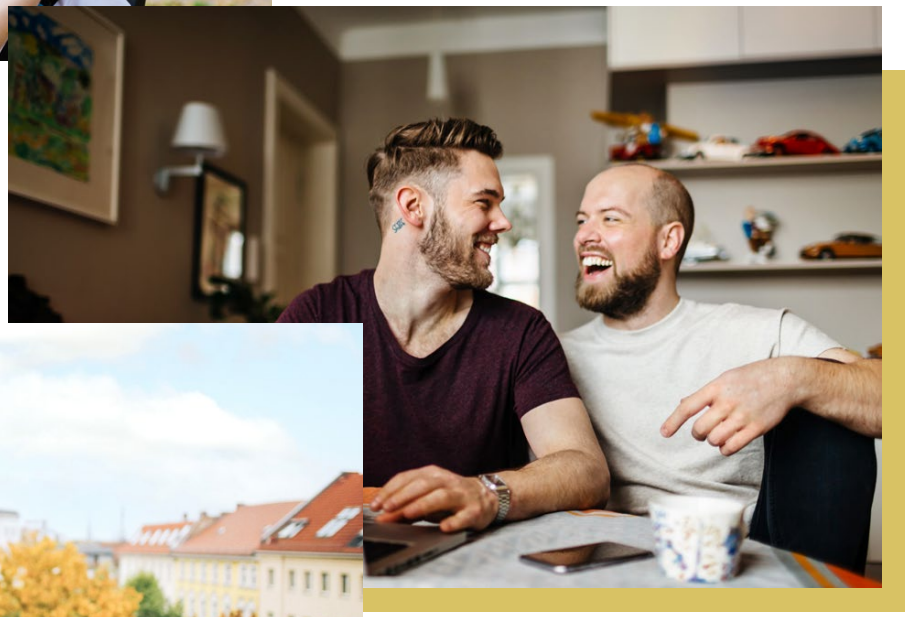
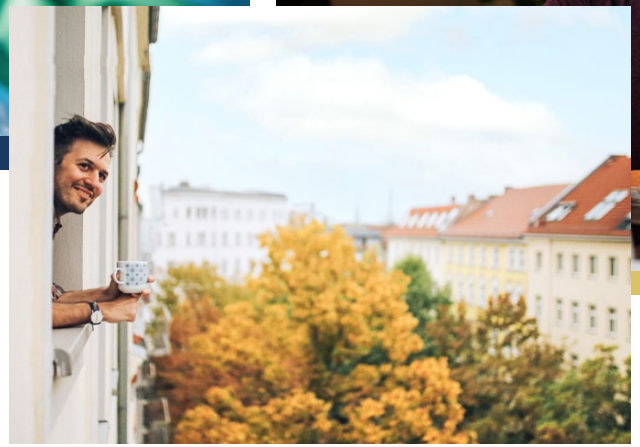
Offen für WIR

Geschäftsbericht 2024





WIEDERAUFBAU
DIE BAUGENOSSENSCHAFT

Je größer die Aufgaben, die vor uns liegen, desto wichtiger ist es, seine eigenen Stärken zu kennen und sogar zu schärfen. Was ist es, das die WIEDERAUFBAU ausmacht? Wir denken Wohnen vom WIR aus, bieten unseren Mitgliedern zu den vier Wänden auch Sicherheit und Zusammenhalt. Dabei sind wir offen, setzen uns ein für Werte wie Gerechtigkeit und Vielfalt. Das ist nicht nur zeitgemäß, sondern gibt uns auch Rückenwind, um wichtigen Wohnraum zu schaffen, die Region mitzugestalten und unseren Klimapfad weiterzuverfolgen – aus eigener Kraft.

Magazin

9 **WIR** schafft Sicherheit in einer bewegten Welt.
11 **WIR** hat das Zeug für die großen Zukunftsaufgaben.
13 **WIR** eröffnet Möglichkeiten für jeden Einzelnen.
15 **WIR** bringt die Region voran, in der wir zusammen leben.

Verantwortung

18 Verantwortung weiterdenken
19 Unser Nachhaltigkeitsmangement
21 Highlights 2024

Finanzbericht 2024

23 Kurz und Bündig
25 Bericht des Aufsichtsrats
28 Organe, Vertreterinnen und Vertreter

30 **Lagebericht**
30 Grundlagen des Unternehmens
34 Wirtschaftsbericht
39 Chancen und Risiken
42 Prognosebericht

44 **Jahresabschluss**
44 Bilanz
46 Gewinn- und Verlustrechnung
47 Anhang

55 **Informationen**
55 Bestätigungsvermerk
56 Unser Bestand
60 Die WIEDERAUFBAU in Zahlen

61 **Kontakt und Impressum**

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

Interview

Herr Bernschneider, Herr Böttcher, Herr Westphal: Das neue Markenversprechen der WIEDERAUFBAU lautet „Offen für Wir". Was verbinden Sie ganz persönlich damit?

Florian Bernschneider: Ich verbinde damit ein Meer von Möglichkeiten. Wenn wir über Ideen zusammenkommen und diese miteinander ins Leben holen, dann wird unser Alltag jeden Tag ein Stück schöner und besser.

Torsten Böttcher: Für mich ist der Satz das Fundament von verlässlicher Zusammenarbeit. Gemeinsam kommt man immer weiter als allein. Mit dem Wir werden Stärken noch stärker. Und Schwächen werden leicht mitgetragen.

Heinz-Joachim Westphal: Ich verbinde damit die Fähigkeit des Zuhörens. Wenn mir das wirklich gelingt, dann kommen die Gedanken des anderen bei mir an. Das ist meiner Erfahrung nach immer der Beginn von echtem Teamwork.

Ein schöner Einstieg! Herr Böttcher, kommen wir zunächst zum Geschäft im vergangenen Jahr. Wie lief es?

T.B.: Wir haben im letzten Jahr wieder gut gewirtschaftet und landeten mit nahezu allen Kernkennzahlen innerhalb unserer Planungen. Die Wohnungen sind mit 1,5 % Leerstand faktisch vollvermietet, die Mieterträge sehr moderat gestiegen. Im Jahresergebnis haben wir unsere Zielmarke deutlich übertroffen. Dazu trug insbesondere der Verkauf eines Teilportfolios in Halberstadt bei.

Mit den Mitteln konnten wir unser Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm erneut sehr gut abarbeiten. In diesem Jahr waren es etwa 120 Einheiten – und damit mehr als ursprünglich geplant. Wir nehmen uns jedes Mal einiges vor, und trotzdem gab es auch dieses Mal so gut wie keine Schwierigkeiten. Auch auf der Auftragnehmerseite hat sich die Situation verbessert, alle Aufträge waren schnell vergeben. Dass alles so gut geklappt hat, verdanken wir der wieder einmal tollen Leistung unserer technischen Abteilung und unseres Wohnungsmanagements.

„Wir haben im letzten Jahr wieder gut gewirtschaftet und landeten mit nahezu allen Kernkennzahlen innerhalb unserer Planungen.“

Torsten Böttcher

Sie nehmen die Modernisierungen weiterhin im bewohnten Zustand vor?

T.B.: Ja. Dabei wissen wir, dass sich damit für die Mieterinnen und Mieter eine hohe Belastung verbindet: Wenn die Handwerker abends heimfahren, bleiben die Bewohner in der Baustelle zurück. Um für sie die Umstände so gering wie möglich zu halten, bereiten wir unsere Projekte akribisch vor und halten die Bauzeit so kurz wie möglich. Wir sprechen im Vorfeld mit ihnen und erklären jedem, was auf ihn zukommt. Für besondere Situationen – z. B., wenn jemand pflegebedürftig ist – finden wir Alternativunterkünfte. Diese Lösung ist für alle Beteiligten nicht die bequemste, aber es ist eine, die uns als Genossenschaft auf eine ganz eigene Art noch einmal zusammenschweißt.

F.B.: Die Eingriffstiefe ist übrigens inzwischen noch einmal gewachsen. Früher haben wir uns beim Umbau von Ein- auf Zweirohrheizung auf Küche, Bad und Flur beschränkt. Mittlerweile gehen wir auch in die anderen Räume.

Wo liegen im Alltag die größten Hürden?

T.B.: Unsere Abläufe haben wir bestens im Griff. Auf Unwägbarkeiten stoßen wir immer dann, wenn wir mit den Themen Regulatorik und Rahmensetzung in Berührung kommen: Können wir in unseren Bauprojekten mit Fördermitteln rechnen? Wenn ja, bleibt das auch morgen so? Wann und wo setzen die Kommunen den Wärmenetzausbau fort? Wie bekommt man den Mieterstrom in den Alltag, ohne dass man von Bürokratie erdrückt wird?

Sie sprechen den Mieterstrom an. Was macht das Thema so schwierig?

T.B.: Wir versuchen gerade, eine gemeinschaftliche Gebäudeversorgung auf die Beine zu stellen. Wenn wir eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach haben, sollen unsere Mieterinnen und Mieter vom Solarstrom auch direkt partizipieren. Aber das funktioniert im Moment nicht so einfach, weil wir – wenn wir es in die eigenen Hände nehmen – sowohl Netzbetreiber als auch Stromversorger werden. In dieser Doppelrolle müssten wir viele Auflagen erfüllen: personell, abrechnungstechnisch und prozessual. Auch die Risiken verändern sich. Das alles wollen wir nicht. Was wir wollen, ist, dass der Strom, der vor Ort erzeugt wird, auch direkt den Mieterinnen und Mietern zugutekommt – vielleicht auch eines Tages über eigene E-Ladestationen.

Und die führen über eine Kooperation mit Unternehmen, die vor derselben Herausforderung stehen…

T.B.: Genau. Wir sind Gründungsmitglied und einer von sieben Partnern der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land, wo ich auch im Aufsichtsrat mitwirke. Die Genossenschaft fördert Projekte rund um regenerative Energien. Photovoltaik-Anlagen sind dabei das Kerngeschäft. Die Genossenschaft übernimmt alle Aufgaben von der Planung über die Finanzierung, den Bau bis hin zur Vermarktung des Stroms. Als WIEDERAUFBAU stellen wir die Dachflächen dafür zur Verfügung. Als Gegenleistung erhalten wir einen Mietbetrag und beziehen regenerativen und bezahlbaren Solarstrom für den Eigenverbrauch. Das ist einfach für uns eine gute Möglichkeit, uns an diesen regenerativen Energien zu beteiligen, ohne selbst dazuzugehören.

„Auch in Zukunft werden wir unser Budget gezielt dort einsetzen, wo wir den größten Hebel für CO2-Einsparungen haben.“

Florian Bernschneider

Neben dem Thema Strom gibt es noch das Thema nachhaltige Wärmeversorgung…

T.B.: … was auch nicht leichter zu händeln ist. Unsere Schwierigkeit bei der Fernwärme ist nicht nur der eher höhere Preis, sondern auch, dass sie nicht überall verfügbar ist – selbst in Braunschweig nicht, und hier liegt ja nur etwa die Hälfte unseres Bestands. In Salzgitter gibt es noch einige Bereiche mit Fernwärme. In Wolfenbüttel holt uns die Stadt gerade zu den Planungen mit ins Boot, was wir gut finden. In Seesen, Goslar und an anderen Standorten müssen wir über andere Wärmekonzepte nachdenken. Aber auch die Wärmepumpe ist aufgrund schwacher Stromnetzversorgung lange nicht überall eine Option. In Goslar sprechen wir gerade mit anderen Akteuren vor Ort über potenzielle gemeinschaftliche Geothermie-Modelle. Dies ist aber eher ein experimentelles Projekt.

Hauptansatzpunkt bei der Wärme bleibt für uns die Strangsanierung, über die wir unsere Heizungen niedertemperaturfähig machen. Zusammen mit der gezielten Dämmung von Kellerdecken und Dachböden können wir ein Haus mit einer Vorlauftemperatur von 45 Grad Celsius vernünftig heizen.

Beim Thema ESG hat die Regulatorik gerade ein Einsehen. Die Anforderungen werden sich vereinfachen.

F.B.: Dass wir von den umfänglichen CSRD-Berichtspflichten nicht betroffen sind, ist erst einmal gut. Für uns steht fest, dass wir unsere Nachhaltigkeitsziele am besten mit Taten statt Berichten erfüllen. Die WIEDERAUFBAU benötigt keine weiteren Gesetze und mehr Bürokratie, um beim Thema Nachhaltigkeit vorwegzugehen. Das sieht man in unserem Bestand: Wir haben bereits mit der Dämmung von Außenfassaden begonnen, als das für viele andere noch kein Thema war. Damals waren es dann zwar etwas weniger Zentimeter, als man es heute machen würde, aber die entscheidenden 80 % haben wir damit bereits erzielt, und darauf kommt es an.

Auch in Zukunft werden wir unser Budget gezielt dort einsetzen, wo wir den größten Hebel für CO_2-Einsparungen haben. Wir sind deswegen besonders stolz auf unseren eigens entwickelten Klimapfad. Unsere Kolleginnen und Kollegen haben großartige Arbeit geleistet, indem sie einen Sanierungspfad entlang unseres CO_2-Abbaupfads bis 2045 konzipiert haben. Dieser zeigt ganz klar, dass wir das Ziel der Klimaneutralität erreichen können, wenn wir unseren Grundwerten treu bleiben. Um es mit den Worten unseres letzten Geschäftsberichts zu sagen: „Das Richtige wirklich gut machen.“

Was die Planung des Klimapfads betrifft, können wir wirklich stolz auf die Leistungen unserer Kolleginnen und Kollegen sein. Mit unserem Tool kennen wir die letzte Nachkommastelle. Erstens ist es schön, dass wir die eigene Kompetenz dafür im Haus haben. Zweitens leben die Abteilungen das Thema mit jeder Faser, weil alle an diesem Klimafahrplan mitgearbeitet haben.

Kommen wir zu einem einfacheren Thema: Wie liefen die Neubauprojekte?

T.B.: Im vergangenen Frühjahr haben wir im Caspari-Viertel auch den zweiten Bauabschnitt fertiggestellt. Damit haben wir in Innenstadtnähe jetzt insgesamt 75 hochwertige und energieeffiziente Wohneinheiten in der Vermietung: in drei Stadtvillen mit insgesamt 34 Einheiten und in einem Hofhaus mit 41 Einheiten. Das Projekt war für uns ein außergewöhnliches, aber auch ein schönes, weil wir hier auch städteplanerisch Maßstäbe setzen.

Derzeit im Finale befinden wir uns mit dem großen Bauprojekt „An den Gärtnerhöfen“. Hier läuft es mit dem Generalunternehmer richtig gut, sodass die fertig werdenden Wohnungen im Sommer bezogen werden können. Von den insgesamt 101 Wohnungen erfüllen 69 die Kriterien der Wohnraumförderung. Deshalb können wir sie für eine monatliche Bruttokaltmiete von 6,10 Euro anbieten.

Auch wirtschaftlich? Die Baukosten liegen heutzutage gern einmal über den Planungswerten.

T.B.: Auch wirtschaftlich. Wir kalkulieren bei Bauprojekten von vornherein mit klaren und realistischen Vorstellungen. Diese formulieren dann in die Leistungsbeschreibung hinein, auf die wir dann den Generalunternehmer verpflichten, inhaltlich und wirtschaftlich. Das Projekt „An den Gärtnerhöfen“ ist inzwischen das vierte, bei dem wir so vorgehen. Das hat sich jedes Mal bewährt. Etwa 5 % Kostensteigerung planen wir immer mit ein, aber selbst die haben wir in diesem Fall nicht ausgeschöpft.

Noch einmal zurück zum Neubau: In den Stadthauswohnungen des Caspari-Viertels wohnt man eher gehoben. Wie passt das zu den Mietwohnungen, die die WIEDERAUFBAU sonst anbietet?

T.B.: Unser satzungsgemäßer Auftrag ist es, unseren Mitgliedern bezahlbaren, guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das sind und bleiben klassische Mietwohnungen. Die 30 Wohnungen im Caspari-Viertel sind lediglich eine Ergänzung. Sie befinden sich auf drei Grundstücken, an die wir über eine gute Gelegenheit gelangten und bei denen wir uns gesagt haben: Diese Objekte können wir gut in unser Portfolio integrieren.

Hier finden Sie weitere Informationen zum Neubauprojekt „An den Gärtnerhöfen“.

„Die WIEDERAUFBAU ist ein wertvoller Teil in meinem Leben. Ich habe die Menschen hier sehr liebgewonnen. Das Schöne ist: Auch in Zukunft bleibe ich ja eng dabei – als Genosse und als zufriedener Kunde.“

Heinz-Joachim Westphal

F.B.: Wir bleiben unserem Auftrag immer treu, denken aber auch in vielfältigen Quartieren, die verschiedene Ansprüche erfüllen. 70 % der Wohnungen in den Gärtnerhöfen sind sozialer Wohnraum. Dennoch besteht auch die Nachfrage nach Luxuswohnungen oder nach attraktiven und trotzdem bezahlbaren Neubauten für die Mitte der Gesellschaft, wie wir sie dort jetzt anbieten. Das ist für uns in Ordnung, weil zum Gedanken der Genossenschaft auch die Breite gehört.

In den Gärtnerhöfen gehen Sie in die Vermarktung. Dabei bieten Sie auch größere Wohnungen an.

F.B.: Ja, genau. Hier bieten wir neben den Zwei- und Dreizimmerwohnungen auch attraktiven Wohnraum für Familien an. Gesunde Hausgemeinschaften leben von der Vielfalt. Und lebendige Familien gehören genauso dazu wie Singles und ältere Menschen.

In Halberstadt haben Sie einen Bestand sehr gut verkauft. Eine gute Entscheidung?

H.-J. W.: Eine sehr gute. Die knapp 100 Einheiten waren ein sehr problematischer Wohnungsbestand, bei dem wir schon seit Längerem überlegt haben, wie wir mit ihm umgehen sollen: eine alte Kaserne, hohe Leerstände, hoher Sanierungsstau und eine schwierige Mikrolage. Jetzt liegt der Bestand in den Händen eines Braunschweiger Investors, den wir kennen und der auch mit besonderen Beständen umgehen kann.

F.B.: Der besondere Gebäudetyp hätte uns auch in der Sanierung besonders herausgefordert. Unser Ziel ist es, unseren Gebäudebestand so günstig und sozialverträglich wie möglich in eine klimaneutrale Zukunft zu führen. Das gelingt, indem wir in Blaupausen für Sanierungsarbeiten und energetische Verbesserungen denken und das Rad nicht mit jedem Haus neu erfinden. Die Kasernenstruktur ist aber so besonders, dass das notwendig gewesen wäre. Und deswegen ist sie auch in guten Händen bei jemandem, der sich genau mit der Sanierung solcher Objekte auskennt.

Und was macht jetzt der neue Eigentümer damit?

H.-J. W.: Sanieren und mit einer besseren Auslastung weitervermieten. Übrigens: Wenn wir einmal Bestände abgeben, dann achten wir darauf, dass in den Verträgen genossenschaftliche Sozialvereinbarungen aufgenommen werden. Diese sichern u. a. ab, dass der Käufer keine Eigentumswohnung daraus macht oder unbezahlbare Luxussanierungen durchführt.

F.B.: Auch in diesem Fall war uns wichtig, dass die bestehenden Mieterinnen und Mieter im Wesentlichen die gleichen Rechte haben wie bisher. Das ist eine sehr weitgehende Klausel. Wer die nicht unterschreibt, bekommt auch nichts. Abgesehen davon war der Verkauf definitiv eine Einzelentscheidung. Wir wollen weder in Halberstadt noch an anderen Stellen aus unserem Portfolio abverkaufen. Wir haben hier einfach eine günstige Gelegenheit für alle Seiten gesehen und diese genutzt.

Sicherheit und faire Konditionen: Das sind gute Voraussetzungen für eine hohe Mieterzufriedenheit.

F.B.: Die Mieterinnen und Mieter der WIEDERAUFBAU sind nach wie vor sehr zufrieden mit unserer Leistung. Bei unserer Mieterbefragung im vergangenen Jahr haben wir eine Rücklaufquote von 54 % gehabt. 93,4 % sind sehr zufrieden oder zufrieden mit ihrer Wohnung. 92 % finden die WIEDERAUFBAU als Vermieter gut oder sehr gut. Das sind sehr gute Werte.

Natürlich gibt es immer auch Punkte, bei denen wir sehen: Hier können wir besser werden oder müssen wir uns verändern. Nehmen wir das Beispiel Mobilität. Mit dem E-Bike-Trend sind die Fahrräder schwerer geworden. Wie bekommt man sie in den Mieterkeller? Und wenn sie vor der Tür stehen: Wie lassen sie sich so verstauen, dass sie trocken und sicher stehen?

Was tut sich bei der WIEDERAUFBAU in der Quartiersarbeit?

F.B.: Quartiersarbeit beginnt bei uns bei den regelmäßigen Gemeinschaftsereignissen. Das sind zuallererst die Nachbarschaftsfeste. Hier ist Raum für niederschwellige Begegnungen, die bei den Menschen oft noch lange nachhallen. Einander wiedersehen. Den anderen kennenlernen. Zwanglos miteinander essen, trinken, spielen. Das ist unschlagbar einfach und zugleich unglaublich wertvoll für das Miteinander im Alltag. Eine wichtige Aufgabe in den Quartieren übernehmen auch unsere Quartierstreffs. Dies ist ein Konzept, das wir nie allein, sondern immer zusammen mit sozialen Trägern und anderen Wohnungsbauunternehmen umsetzen. Unser Ziel ist es dabei, wirklich das ganze Quartier abzuholen, nicht nur unsere eigenen Mieterinnen und Mieter. In Goslar haben wir zurzeit einen Wechsel sowohl beim Partner als auch bei der Räumlichkeit. Hier, denke ich, werden wir einen guten Schub hinbekommen. Der WoWieTreff, den wir 2022 in Salzgitter ins Leben gerufen haben, entwickelt sich großartig. Wolfenbüttel ist inzwischen der einzige Standort mit mehr als 400 Wohnungen, an dem wir noch keinen Quartierstreff haben.

Was ist der Grund?

F.B.: In Wolfenbüttel ist die Bestandssituation nicht ganz so trivial. An den anderen Standorten liegen unsere Wohnungen in der Regel sehr konzentriert in bestimmten Straßenzügen. Da ergibt sich beinahe logisch, wo wir mit unserem Nachbarschaftszentrum hinwollen. In Wolfenbüttel ist unser Bestand flächiger verteilt. Trotzdem sind wir zuversichtlich, dass auch hier in diesem Jahr regelmäßige Veranstaltungen stattfinden.

Worüber haben Sie sich 2024 besonders gefreut?

F.B.: Mein persönliches Highlight war im letzten September die Teilnahme an dem Street Art Festival Hola Utopia!. Unter dem Motto, die Vielfalt der Hip-Hop-Kultur zu zeigen, haben renommierte Größen der europäischen Street-Art-Szene unsere Stadt in eine lebendige Galerie verwandelt. Bei uns im Bestand hat sich die spanische Künstlerin Irene Lopez Leon eingebracht und in den Gärtnerhöfen in der Braunschweiger Weststadt auf über 40 Quadratmetern ein sehr modernes florales Motiv auf eine Fassade gebracht. Das Motiv passt ausgezeichnet zum Namen der Gärtnerhöfe. Zusammen mit einem schönen Rahmenprogramm war das ein tolles Event, das die Menschen in den Quartieren und in der Stadt auf schöne Weise zusammenbrachte.

Wie entwickelt sich die Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern?

F.B.: Wir arbeiten sehr gut miteinander. Auf unserer letztjährigen gemeinsamen Fahrt in die Autostadt Wolfsburg habe ich sehr genossen, wie bunt und vielfältig unsere Vertreterschaft mittlerweile ist. Zu den erfahrenen sind zuletzt auch jüngere Mitglieder an Bord gekommen. Sie bringen noch einmal neue Perspektiven ein und setzen neue Impulse. Die beruflichen Hintergründe im Gremium sind breit, was uns bei der Besprechung von fachlichen Themen sehr hilft. Nachhaltigkeit, Kommunikation, Architektur- und Ingenieurwesen - jeder bringt sich auf seine Weise ein.

Gibt es Themen, an denen Sie mit den Vertretern gerade besonders bearbeiten?

F.B.: Ein spannendes Thema ist gerade die Vorbereitung auf die digitale Vertreterwahl. Wir haben

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

den Gedanken aus der WIEDERAUFBAU heraus ins Spiel gebracht, und die Vertreterinnen und Vertreter haben es konstruktiv aufgenommen. Für eine Umsetzung müssen wir unsere Satzung und unsere Wahlordnung anpassen. Im Austausch mit den Vertreterinnen und Vertretern schauen wir gerade, wie das genau aussehen könnte.

Im Einstieg haben wir es bereits aufgegriffen: Auch beim Unternehmensauftritt gibt es frischen Wind…

F.B.: Das Update unseres Auftritts ist ein wirklich schönes Projekt, das wir im WIEDERAUFBAU-Team seit einem Jahr gemeinsam voranbringen. Ich freue mich schon sehr darauf, dass die neue Internetseite nun bald online geht und unser neues Erscheinungsbild für alle sichtbar wird. „Offen für WIR" – ich finde, dass dieses Leitmotiv sehr schön ausdrückt, wofür wir als Genossenschaft stehen. Jeder ist eingeladen, bei uns mitzumachen.

T.B.: Uns ist bewusst, dass wir mit einem neuen Erscheinungsbild keine Wohnung mehr vermieten, aber wir können neue Kolleginnen und Kollegen für unser Team gewinnen. Und wir können uns als WIEDERAUFBAU-Team bewusst machen, was uns verbindet und worauf wir stolz sind. Wenn ich so in unsere Organisation schaue, kann ich sagen: Der frische Wind ist da. Da passt es gut, dass wir diesen nun auch kommunikativ übersetzen.

Was nimmt sich die WIEDERAUFBAU 2025 vor?

T.B.: Im Hinblick auf die Entwicklung von Ertrag und Investitionen sind wir sehr berechenbar, man könnte sogar sagen: langweilig. Bei sehr moderat wachsenden Mieteinnahmen peilen wir Jahr für Jahr ein Ergebnis von 2 Millionen Euro an. Mit dem Rest des Geldes arbeiten wir für die Genossenschaft. Das bedeutet, dass wir auch in diesem Jahr wieder zwischen 22 bis 25 Millionen Euro für die Bestandsinvestitionen ausgeben. Darüber hinaus werden wir weiter im Sinne unserer Mieterinnen und Mieter an den Lösungen für die Felder Strom und Wärme arbeiten.

F.B.: Quartiersmanagement, Go-live unseres neuen Auftritts, Vermarktungsstart für die Gärtnerhöfe, Modernisierung unserer IT-Infrastruktur und neue digitale Tools, um unsere Services noch besser zu machen – unsere Agenda bleibt umfangreich.

Herr Westphal, Sie halten sich in diesem Interview etwas zurück.

H.-J. W.: Nicht ohne Grund, denn meine Aufgabe besteht seit dem vergangenen Jahr im Wesentlichen darin, meine Aufgaben gut zu übergeben. Ich gebe zu: Der Abschied fällt mir schwerer als gedacht. Die WIEDERAUFBAU ist ein wertvoller Teil in meinem Leben. Ich habe die Menschen hier sehr liebgewonnen. Das Schöne ist: Auch in Zukunft bleibe ich ja eng dabei – als Genosse und als zufriedener Kunde.

WIR schafft
Sicherheit
in einer
bewegten Welt.

Genau die richtige Zeit für genossen-schaftliches Wohnen.

Hand aufs Herz: Es ist immer ein gutes Gefühl, wenn sich jemand kümmert, uns beschützt, für uns eintritt. Aber heute ist das Grundbedürfnis nach Sicherheit und Unterstützung besonders groß. Beim Thema Wohnen können wir als Genossenschaft viel dazu beitragen.

Dank lebenslangen Wohnrechts muss bei uns niemand sein Zuhause verlassen, etwa aus Eigenbedarf, und durch senioren- und behindertengerechte Sanierungen schaffen wir Perspektiven bis ins hohe Alter. Alle Mieten bzw. Beiträge werden im Sinne der Mitglieder eingesetzt, ohne Ausnahme. Im Mai gab es die 73. Vertreterversammlung, bei der die wesentlichen Weichen gestellt wurden. Das ist schon etwas ganz Besonderes: 77 gewählte Vertreterinnen und Vertreter setzen sich für die Bedürfnisse von 17.000 Mitgliedern ein. Ihr Wort zählt genauso wie die des Aufsichtsrats und des Vorstands. Dieses Grundprinzip schafft Stabilität, Gerechtigkeit und: ganz viel WIR. Denn aus dem Engagement der Mitglieder erwächst ein starker Nachbarschafts-zusammenhalt, der sich im gemeinsamen Grillfest genauso zeigt wie bei digitalen Treffs auf Instagram.

Im letzten Jahr unternahmen unsere Vertreterinnen und Vertreter einen gemeinsamen Ausflug in die Wolfsburger Autostadt. Und bei einem geselligen Grillfest in Blankenburg verbrachte ein Quartier eine schöne Zeit zusammen.

SEI OFFEN FÜR WIR

WIR hat das Zeug
für die großen
Zukunftsaufgaben.

Ob fürs Klima oder Soziales: Austausch bringt uns weiter.

Die Mentalität, die Ärmel hochzukrempeln, steckt schon in unserem Namen: WIEDERAUFBAU. Vor 75 Jahren galt es, quasi aus dem Nichts neuen Wohnraum aufzubauen, ein Kraftakt, der nur als Gemeinschaft funktioniert hat. Die Aufgaben, vor denen wir heute stehen, sind nicht weniger herausfordernd.

Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045, Umweltschutz, demografischer Wandel und soziale Ungleichheiten sind nur einige der Themen, die uns bewegen. Bei allem gehen wir mit Weitblick vor, und ja: kollaborativ. Ein gutes Beispiel ist die Wärmewende, die eine Schlüsselrolle auf dem Weg zur Klimaneutralität spielt. Hier steht für uns an erster Stelle, ausreichend Wissen und Erkenntnisse darüber zu erlangen, welche Heizsysteme langfristig für alle die beste Lösung sind. Dafür testen wir in diversen Pilot-Projekten, wie effizient z. B. Wärmepumpen im Mehrfamilienhaus laufen. Ähnlich entscheiden wir über unser soziales Engagement. Es gibt viel Gutes zu tun: Wir konzentrieren uns auf Projekte aus der Region, die unmittelbar die Integration fördern oder z. B. die Jugend unterstützen.

Nachhaltiger Mieterstrom: Die Bewohner des Caspari-Viertels können preiswerten und sauberen Sonnenstrom vom Dach nutzen.

SEI OFFEN FÜR WIR

WIR eröffnet
Möglichkeiten für
jeden Einzelnen.

Im Job etwas zu bewegen, kann so vielfältig sein.

„Offen für WIR“ ist auch ein starker Wegweiser für unsere Arbeitskultur. Das meint zuerst: Wir sind vorurteilsfrei gegenüber anderen Meinungen, Gewohnheiten, Kulturen.

Diese Werte sind gerade auch der Next Gen wichtig, wie wir auf unseren Azubimessen immer wieder in Gesprächen erfahren. Und Azubis sind uns wichtig, denn obwohl die WIEDERAUFBAU gut aufgestellt ist, müssen wir dem demografischen Wandel begegnen können. Offenheit, das bedeutet für uns auch, neugierig zu sein auf neue Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft, neue Technologien, Prozesse, Arbeitsweisen.

Dieser Blick über den Tellerrand ist etwas, das wir im Rahmen des Young Leaders Networks ganz gezielt fördern wollen. Und auch auf unserem Nachhaltigkeitstag im März ging es darum, Blickwinkel zu erweitern und sich zu informieren, was Zukunft braucht. Natürlich ist bei so viel WIR wichtig, dass jeder Einzelne vorkommt, gesehen wird und entsprechend seiner Ziele auch die Möglichkeit hat, sich weiterzuentwickeln und seine Leidenschaft einzubringen.

Bei unseren Mitarbeiter-Events nimmt das Team-Building einen hohen Stellenwert ein – natürlich genauso wie die Entwicklung eines gemeinsamen Verständnisses z. B. für das Thema Nachhaltigkeit.

SEI OFFEN FÜR WIR

WIR bringt die
Region voran, in der
wir zusammen leben.

Von Gifhorn bis Goslar partnerschaftlich unterwegs.

Forschung, Stahl, Fußball oder Brockenhexen? Es ist ganz schön schwer, unsere Region mit einem Wort zu beschreiben. Aber es ist genau diese Vielfalt und gelebte Integration, die wir lieben und fördern – zusammen mit der Politik, Verbänden und Partnern. Bei der EXPO REAL 2024 in München haben wir uns gemeinsam mit 15 Unternehmen und Institutionen für unseren Wirtschafts- und Investitionsstandort stark gemacht. Wir sind Gründungsmitglied der Energiegenossenschaft und reden Tacheles in der bundesweiten Initiative Wohnen.2050. Nur ganz wenige Beispiele unserer engen Vernetzung.

Genauso wichtig ist es uns, viele bunte Veranstaltungen auf die Beine zu stellen und Kunst, Kultur und Sport zu fördern, denn so finden Menschen zueinander, so kann Dialog und Verstehen entstehen. Einen der wichtigsten Beiträge leisten wir aber ganz faktisch als Auftraggeber der Region: Rund 17 Mio. Euro haben wir 2025 in unsere Bestände investiert und so große Volumen an regionale Handwerksbetriebe vergeben. Denn WIR braucht auch finanziellen Rückenwind.

Unsere Partnerschaften sind langfristig angelegt: Unterstützer der New Yorker Lions sind wir beispielsweise schon seit über 15 Jahren.

SEI OFFEN FÜR WIR

Ver
antwor
tung

Verantwortung weiterdenken

Als größtes genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen Niedersachsens sind wir fest im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Leben unserer Region verankert. Wir handeln im Auftrag und im Interesse unserer Mitglieder – mit dem Anspruch, Menschen in allen Lebensphasen zuverlässig, sozial ausgewogen und umweltgerecht mit Wohnraum zu versorgen.

Unser Handeln fußt auf einem klaren Leitbild. Es definiert vier zentrale Handlungsfelder im Bereich Nachhaltigkeit: Gemeinwesen, Ökologie, Arbeitsplatz und Markt. Für jedes dieser Felder haben wir konkrete Leitlinien entwickelt, die zeigen, was uns wichtig ist – und wie wir Verantwortung konkret und dauerhaft übernehmen.

Wir denken langfristig. Unsere Planung bezieht gesellschaftliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Entwicklungen konsequent mit ein. Denn unsere Immobilien werden nicht für Jahre, sondern für Jahrzehnte gebaut, bewohnt und bewirtschaftet. Das erfordert Weitblick, Stabilität – und Innovationsbereitschaft.

Handlungsfeld Markt

Als genossenschaftliches Unternehmen übernimmt die WIEDERAUFBAU wirtschaftliche Verantwortung für ihre Mitglieder. Der genossenschaftliche Gedanke prägt all unsere Investitionen – mit dem Ziel, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum sowie wohnungsnahe Dienstleistungen anzubieten. So steigern wir die Zufriedenheit unserer Kunden und Mitglieder und fördern ihre langfristige Bindung an unser Unternehmen.

Handlungsfeld Gemeinwesen

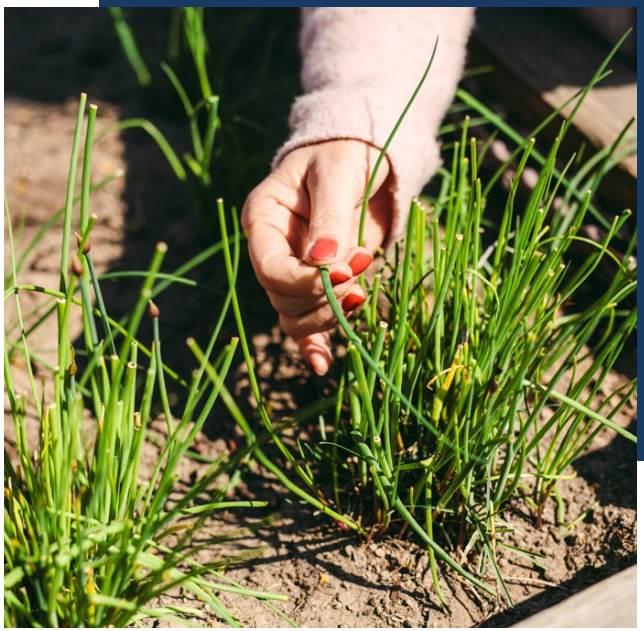
Die WIEDERAFUBAU ist fest in der Region Niedersachsen verwurzelt und nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung aktiv wahr. Wir engagieren uns für das Miteinander in unseren Quartieren und darüber hinaus – mit dem Ziel, lebenswerte Nachbarschaften zu schaffen und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Handlungsfeld Arbeitsplatz

Die WIEDERAUFBAU will ein attraktiver und moderner Arbeitgeber sein, der eine Unternehmenskultur der Offenheit, Wertschätzung und Zusammenarbeit lebt. Durch vorausschauende Personalplanung sichern wir dauerhaft die Qualität unserer Arbeit. Besonders wichtig sind uns die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie individuelle Weiterentwicklungsmöglichkeiten für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Handlungsfeld Ökologie

Das Handeln der WIEDERAUFBAU hat direkten Einfluss auf die Umwelt – dieser Verantwortung sind wir uns bewusst. Deshalb setzen wir auf einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und berücksichtigen ökologische Standards bei allen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Unser Ziel ist es, Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten und einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.



Unser Nachhaltigkeitsmanagement

Der Klimaschutz ist eine der zentralen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Damit das politische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 erreichbar bleibt, braucht es verlässliche Strategien und konkretes, langfristiges Engagement.

Ein zentrales Element unserer Nachhaltigkeitsbemühungen ist deshalb unsere Klimastrategie. Die Herausforderungen der Energiewende, zunehmende gesetzliche Anforderungen rund um ESG-Themen und die langfristige Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und nachfolgenden Generationen erfordern konsequentes und vorausschauendes Handeln. Unser operativer Fokus lässt sich entlang eines klaren Dreiklangs beschreiben: Kennzahlen und Berichterstattung, Sanierungen sowie Sensibilisierung und Kommunikation. Diese drei Säulen bilden das Fundament – mit dem Ziel, Transparenz zu schaffen, Substanz zu sanieren und Menschen mitzunehmen.

Kennzahlen und Berichterstattung – CO_2-Bilanzierung als zentrale Steuerungsgröße

Der erste Schritt zu wirksamem Klimaschutz ist die Datengrundlage. Seit 2020 bilanzieren wir jährlich den Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen unseres Bestands. Als Referenzwert wurde durch ein eigenes Berechnungsmodell der Ausstoß des Jahres 1990 ermittelt. Damit schaffen wir die Voraussetzung für ein kontinuierliches Monitoring und eine zielgerichtete Steuerung unserer Maßnahmen. Ein zentrales Instrument ist unser CO_2-Sanierungsalgorithmus. Mit diesem datenbasierten Werkzeug können Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer ökologischen Wirksamkeit verglichen und priorisiert werden – eine wichtige Entscheidungsgrundlage in einem zunehmend anspruchsvollen Umfeld. Neben ökologischen Kennzahlen rücken auch soziale und Governance-Aspekte in den Fokus. So wurden etwa vorhandene Informationen aus Mieterbefragungen oder Personalstatistiken auf ihre Relevanz für die Berichterstattung im Rahmen von ESG-Kriterien geprüft und ausgewertet.

Seit Januar 2024 integrieren wir CO_2-bezogene Risiken systematisch in unser Risikomanagement. Zusätzlich haben wir erste Szenarien zur künftigen CO_2-Abgabenbelastung entwickelt – ein wichtiger Schritt, um unsere finanzielle Resilienz gegenüber regulatorischen Veränderungen zu stärken.

Sanierungen – technische Umrüstung für die Zukunft

Ein zentrales Ziel bleibt die Dekarbonisierung unseres Gebäudebestands. Dafür investieren wir kontinuierlich in die Modernisierung und energetische Optimierung unserer Immobilien. Ein wesentlicher Baustein ist die Umstellung auf Niedertemperatur-Heizsysteme. Dazu gehören u. a. die Umrüstung von Einrohr- auf Zweirohrsysteme, der Austausch veralteter Heizkörper und die Modernisierung von Fernwärmeübergabestationen.

Optimierungspotenziale nutzen wir gezielt durch Digitalisierung und technische Feinjustierung. So etwa am Standort Am Queckenberg, wo die Überwachung der Heiztechnik digital erfolgt. Ergänzt wird dies durch Maßnahmen wie den hydraulischen Abgleich, der für eine gleichmäßigere Wärmeverteilung und bessere Energieeffizienz sorgt.

Darüber hinaus denken wir in Prototypen und testen innovative Versorgungslösungen: In der Großen Straße wurde eine hybride Gas-/Luft-Wasser-Wärmepumpe in Betrieb genommen, am Standort Caspari II wurde ein Mieterstrommodell umgesetzt. Solche Projekte ermöglichen es uns, neue Ansätze im laufenden Betrieb zu evaluieren – und frühzeitig die Weichen für eine zukunftsfähige Energieversorgung zu stellen.

Sensibilisierung und Kommunikation – Verantwortung gemeinsam tragen

Nachhaltigkeit und Klimaschutz gelingen nur, wenn alle Beteiligten eingebunden und informiert sind – intern wie extern. Deshalb setzen wir auf Dialog, Transparenz und gemeinsames Lernen. 2024 fand unser erster unternehmensweiter Nachhaltigkeitstag statt – mit Workshops, Vorträgen und Impulsen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Darüber hinaus arbeiten bereichsübergreifende Teams kontinuierlich an der Entwicklung und Bewertung von Maßnahmen.

Ein zentraler Bestandteil ist unser aktives Netzwerk. Durch unsere Mitgliedschaft in der Initiative Wohnen.2050, im ÖKOPROFIT-Klub sowie durch enge Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen der Branche und Dienstleistern stärken wir unsere Position, geben Impulse und lernen durch den Austausch dazu.

Auch in der Kommunikation mit unseren Mitgliedern gehen wir gezielt auf diese Themen ein: von der gezielten Aufklärung zum Heizverhalten über digitale Tools bis hin zur hybriden, digitalen Weiterentwicklung unserer Berichterstattung – transparent, verständlich und für alle zugänglich.

Mit einer belastbaren Datenbasis, substanziellen Maßnahmen vor Ort und aktiver Kommunikation kommen wir einem klimaneutralen und verantwortungsvollen Gebäudebestand Schritt für Schritt näher.

Ausblick

2025 wurde von den Vereinten Nationen als internationales Jahr der Genossenschaften ausgerufen – ein weltweites Bekenntnis zu Werten wie Solidarität, Verantwortung und Zusammenhalt. Genau diese Werte prägen unsere Arbeit seit jeher. Und sie spiegeln sich auch in unserem diesjährigen Motto wider: Offen für WIR – ein Ausdruck unserer Haltung und zugleich ein starkes Zeichen der Verbundenheit.

Dieses Motto ist nicht nur thematisch stimmig, sondern auch strategisch passend. Unsere „Agenda 2025“ – die strategische Leitlinie, die wir 2017 auf den Weg gebracht und 2020 noch einmal bewusst geschärft haben, haben wir mit Engagement, Wandelbereitschaft und im stetigen Schulterschluss umgesetzt.

Gemeinsam gestalten wir unseren weiteren Kurs – geprägt von operativer Klarheit, strategischer Entwicklung und dem festen Willen, unser genossenschaftliches Fundament im Sinne kommender Generationen weiterzuentwickeln.

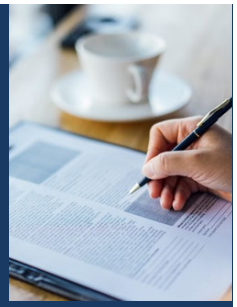
Highlights 2024

Hier finden Sie das Video zum Event.

Hola Utopia! – Street-Art erobert Braunschweig

Im September wurde Braunschweig zur Bühne für internationale Straßenkunst: Beim Street-Art-Festival Hola Utopia! entstanden farbenfrohe großformatige Wandgemälde – sogenannte „Murals“ an mehreren Fassaden der Stadt. Auch bei der WIEDERAUFBAU brachte die spanische Künstlerin Irene Lopez Leon mit einem floralen Motiv Kunst ins Quartier „An den Gärtnerhöfen“. Begleitet wurde das Festival von Musik, Diskussionen und Live-Performances. Die Begeisterung war groß – ein starkes Zeichen für Kreativität, Gemeinschaft und die Verschönerung urbaner Räume.

5 Jahre Instagram und über 2.000 Follower. Hier geht es zu unserem Kanal:



Große Befragung zu Umwelt, Mobilität und Zusammenleben

Gemeinsam mit der aktiv.bo GmbH haben wir erstmals eine groß angelegte freiwillige Nachhaltigkeitsbefragung unter unseren Mieterinnen und Mietern gestartet. 4.000 zufällig ausgewählte Personen aus dem gesamten Wohnungsbestand erhielten Fragen zu sozialer Nachhaltigkeit sowie Umwelt und Mobilität. Auch unsere Vertreterinnen und Vertreter wurden umfassend einbezogen – Ziel ist es, die Wahrnehmung des Wohnumfelds, der Stadtentwicklung und unserer Nachhaltigkeitsarbeit besser zu verstehen. Die Ergebnisse helfen uns, Maßnahmen besser auf die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter auszurichten und fließen direkt in unsere zukünftige Arbeit ein.

Grüner Strom für unsere Mieterinnen und Mieter

Die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG, gegründet von der WIEDERAUFBAU und weiteren Mitgliedern der Stadt Braunschweig und BS-ENERGY, setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit. Nach der erfolgreichen Installation von Photovoltaik-Anlagen auf markanten Gebäuden, wie dem Braunschweiger Stadion und der Flughafen-Feuerwache, wurde nun auch das erste Wohngebäude der WIEDERAUFBAU mit Solarmodulen ausgestattet. Im Caspari-Viertel erzeugen 161 Solarmodule seitdem grünen Strom. Ziel ist es, diesen direkt an die Mieterinnen und Mieter zu liefern, sobald gesetzliche Änderungen den Mieterstrom ermöglichen. Weitere Dächer werden bereits auf ihre Eignung für PV-Anlagen geprüft.

Mehr Infos finden Sie in unserem Instagram-Beitrag.

Aktion Brücken bauen - Gemeinsam für den Klosterpark

Beim Aktionstag der Bürgerstiftung Braunschweig packten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft WIEDERAUFBAU und der Mehrwerk gGmbH gemeinsam an. Im Klosterpark Riddagshausen halfen sie den Rangern, Sichtachsen freizulegen – für freie Blicke auf Bau- und Kunstwerke. Mit Spaten und Säge ging es wild wuchernden Pflanzen an den Kragen. Die Mehrwerk gGmbH, eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung, fördert so aktiv die Teilhabe am Arbeitsleben. Eine Führung und ein gemeinsames Essen rundeten den gelungenen Tag in der Natur ab.

Mehr Infos finden Sie in unserem Instagram-Beitrag.

Finanzbericht

Kurz und bündig

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ist mit rund 17.700 Genossenschaftsmitgliedern und über 9.100 Wohnungen eins der größten genossenschaftlich organisierten 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.

Standorte

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

5 Hauptstandorte

35+ Stadtquartiere

> 500 Wohnungen an den Hauptstandorten

15 weitere Standorte

1.500 Hauseingänge

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 12,1	50 %
Wohnen Am Prinzenpark GmbH & Co. KG	50 %	WiKaBau Verwaltungs-GmbH	50 %

Kennzahlen

IN T€	2024	2023	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatzerlöse	64.217,3	61.864,0	3,8
davon Sollmiete	46.674,0	45.150,0	3,4
davon leerstehend	697,0	697,4	-0,1
Mietausfallquote in %	1,5	1,5	-3,3
Jahresergebnis vor Instandhaltung	23.279,1	21.007,0	10,8
Jahresergebnis	5.274,7	2.901,9	81,8
EBITDA	19.775,5	16.082,3	23,0
Dividende in %	4,0	4,0	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	2,3	2,4	-4,2
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	1,6	0,8	100,0
Buchwert der Immobilien	389.606,4	373.390,7	4,3
Bilanzsumme	426.041,4	400.164,0	6,5
Objektfinanzierungsmittel	192.754,0	174.360,4	10,5
Spareinlagen	43.977,9	42.861,5	2,6
Eigenkapital	141.287,7	136.574,7	3,5
Eigenkapitalquote in %	33,2	34,1	-2,8
Loan to Value in %	49,6	45,5	9,0
Mietenmultiplikator	8,3	8,3	0,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.972,7	15.858,4	7,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.961,3	-25.258,5	-13,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.892,0	5.263,0	164,0
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	26.822,8	25.435,3	5,5

IN T	2024	2023	Veränderung in %
NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN			
Zahl der Mitglieder[1]	17.407	17.423	-0,1
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter[1]	114	112	1,8
Zahl der bewirtschaften Wohneinheiten[1]	9.098 WE	9.116 WE	-0,2
davon leerstehend[1]	132 WE	118 WE	11,9
Leerstandsquote in %[1]	1,5	1,3	12,1
Fluktuation in %	8,4	9,4	-10,6
Monatliche Nettomiete pro m² Whfl. in [1]	6,51	6,36	2,4

[1] zum 31.12.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

2024 führte der Vorstand die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG erneut durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Das Neubauprojekt Caspari-Viertel ist erfolgreich abgeschlossen und in den laufenden Betrieb übergeben worden. Das Großprojekt „An den Gärtnerhöfen“ wurde weiter vorangetrieben und die laufenden Bau- und Sanierungsvorhaben gemäß den Planungen fortgesetzt. Auf die nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen stellt sich das Unternehmen angemessen ein: mit Kostendisziplin und Umsicht bei den unternehmerischen Entscheidungen. Der Wohnungsbestand bleibt praktisch vollvermietet und die Kunden bestätigen dem Unternehmen in den Befragungen weiterhin eine hohe Zufriedenheit.

Aufgrund von Sondereinnahmen aus einem außerordentlichen Bestandsverkauf weist das Unternehmen für 2024 ein Jahresergebnis von 5,3 Millionen Euro aus. Der Verkauf wurde von unserem Gremium ausdrücklich billigend zur Kenntnis genommen, da es sich bei den veräußerten Wohnungen von jeher um Problembestände handelte. Die anstehenden Aufgaben sind bei dem erwerbenden Investor besser aufgehoben. Die zusätzlichen Mittel nutzt der Vorstand überwiegend für die weitere Ertüchtigung des Bestands und zur Umsetzung des Klimapfads, auf den sich auch die WIEDERAUFBAU entsprechend den regulatorischen Anforderungen begeben hat.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Dabei kam er seinen Informationspflichten in angemessener Tiefe nach.

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

„Der Wohnungsbestand bleibt praktisch vollvermietet und die Kunden bestätigen dem Unternehmen in den Befragungen weiterhin eine hohe Zufriedenheit.“

Christoph Schmitz

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

SITZUNGEN UND THEMEN

Im vergangenen Jahr trat unser Gremium zu vier ordentlichen Sitzungen (22. Februar, 2. Mai, 5. September und 5. Dezember) zusammen. Zudem trafen wir uns am 8. Juni im Anschluss an die Vertreterversammlung zu einer konstituierenden Sitzung.

Am 8. Juni 2024 fanden sich die Vertreterinnen und Vertreter unserer Baugenossenschaft Wiederaufbau eG zur 73. ordentlichen Vertreterversammlung zusammen. Neben den Vertreterinnen und Vertretern, den Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorstand nahmen auch die Wirtschaftsprüfer an der Versammlung teil. In der Zusammenkunft berichteten wir zusammen mit dem Vorstand über die wirtschaftlichen und operativen Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir erörterten die Geschäftszahlen, berichteten über eine Veräußerung aus dem Portfolio, stellten die Fortschritte der Neubauvorhaben vor und erläuterten die laufenden Investitionsprojekte zur Sanierung und Modernisierung unseres Bestands unter Berücksichtigung der regulatorischen Anforderungen.

Zu den Tagesordnungspunkten zählten neben der Beschlussfassung zu den Geschäftszahlen auch die Verabschiedung der jährlichen Dividende sowie die Berufung und Wahl der Aufsichtsratsmitglieder. Herr Stephan Körber wurde aus dem Aufsichtsrat verabschiedet, ohne dass es dafür eine Nachbesetzung gab. Damit reduzierte sich unser Kontrollgremium auf zehn Mitglieder.

Ergänzend fassten wir in der Hauptversammlung den Beschluss, Paragraf 23 Absatz 1 der Satzung um die Möglichkeit zu ergänzen, dass bei einer Aufsichtsratswahl bzw. -wiederwahl die bisher gesetzte Altersgrenze des 75. Lebensjahres (zum Zeitpunkt der Wahl) individuell ausgesetzt werden kann.

Zu den regelmäßig erörterten Themen in den ordentlichen Sitzungen zählten 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 und ihrer Tochterunternehmen. Auch die Marktentwicklung und die Vermietungssituation waren regelmäßig Gegenstand der Besprechungen.

Weitere Themen waren die Neubauprojekte (Caspari II, Gärtnerhöfe) und die Validierung der Neubaustrategie, die Bestandsinvestitionen, der energetische Zustand des Portfolios nebst Klimapfad sowie die Planung und Umsetzung der Veräußerung des vorgenannten Teilportfolios in Halberstadt. Ferner beschäftigten wir uns mit aufsichtsrechtlichen Themen (MaRisk, Geldwäsche und Betrugsprävention), der Revision und Personalangelegenheiten.

JAHRESABSCHLUSS

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2024 einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

„Wir danken Ihnen, unseren Vertreterinnen und Vertretern, für Ihr Mitwirken an der Entwicklung des Unternehmens – über die Gremienarbeit und über Ihr Engagement in Ihren Quartieren.“

Christioph Schmitz

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

Die Vertreterinnen und Vertreter genehmigten die Beschlussvorlagen, den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Jahr 2023 sowie die Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Dem Aufsichtsrat und Vorstand wurde von der Vertreterversammlung mit je einer Enthaltung die Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2024 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern vor, die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % zu beschließen.

PERSONALIA

Auf der Vertreterversammlung am 8. Juni 2024 schied Herr Stephan Körber aus dem Aufsichtsrat aus. Im Namen des Aufsichtsrats dankte ich Herrn Körber für die langjährige und erfolgreiche Mitwirkung in unserem Kontrollgremium.

DANK

Das Umfeld zeigt uns gegenwärtig an vielen Stellen, dass ein selbstverständlicher Alltag im Gewohnten alles andere als selbstverständlich ist. Umso wertvoller ist es, wenn die Dinge dort, wo sie für uns besonders wichtig sind, weiter verlässlich funktionieren. In diesem Sinne danken wir dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WIEDERAUFBAU für die erneut vorbildliche Arbeit im vergangenen Jahr.

Der Vorstand hat sich – zusammen mit einem Team aus dem Unternehmen – auf den Weg begeben, das Markenbild der WIEDERAUFBAU nach inzwischen einigen Jahren der Kontinuität aufzufrischen. Wir haben den Vorstand in diesem Vorhaben bestärkt. Aus unserer Sicht ist es ein identitätsstärkender Schritt, über den die WIEDERAUFBAU ihre große Stärke, das WIR, nach innen und außen deutlich sichtbarer macht. Wir freuen uns darauf, Ihnen, den Vertreterinnen und Vertretern, den neuen Auftritt auf der kommenden Vertreterversammlung vorstellen zu können.

Wir danken Ihnen, unseren Vertreterinnen und Vertretern, für Ihr Mitwirken an der Entwicklung des Unternehmens – über die Gremienarbeit und über Ihr Engagement in Ihren Quartieren. Last but not least danken wir auch Ihnen, den zahlreichen Partnern der WIEDERAUFBAU, dass Sie unsere Genossenschaft in der Umsetzung ihrer Vorhaben unterstützen.

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

Braunschweig, am 8. Mai 2025
Christoph Schmitz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Organe, Vertreterinnen und Vertreter

Vorstand

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

Torsten Böttcher
Torsten Böttcher (62) 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 (68) ist seit 2018 Vorstandsmitglied. Der gelernte Bankkaufmann ist in Braunschweig geboren und bringt aus leitenden Positionen bei der Nord/LB und der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg sowie als Mitglied der Geschäftsführung der Voets Automobilholding GmbH in Braunschweig hohes kaufmännisches Fachwissen mit. Heinz-Joachim Westphal hat u. a. den Vorsitz des Vorstands der Stiftung Herzogin Elisabeth Hospital, des Aufsichtsrats der Historischen Wertpapiere AG und des Aufsichtsrats der Sigert Verlag GmbH inne.

Aufsichtsrat

Christoph Schmitz,
persönlich haftender Gesellschafter,
Braunschweig – Vorsitzender

Holger Bauer,
Rechtsanwalt, Hannover

Marcus Aurelius Jensen,
Architekt, Braunschweig (ab 10.06.2023)

Anke Kaphammel,
Galeristin, Braunschweig

Liza Klenk,
Geschäftsführerin, Vechelde (ab 10.06.2023)

Stephan Körber,
Geschäftsführer, Braunschweig (bis 08.06.2024)

Werner Schilli,
Bankdirektor a.D., Wolfenbüttel

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

Dietmar Weitzel,
Rechtsanwalt, Salzgitter

Laura Wittig,
geschäftsführende Gesellschafterin,
Braunschweig (ab 10.06.2023)

Jens Wolfgram,
Wirtschaftsprüfer,
Salzgitter – stv. Vorsitzender

Vertreterinnen und Vertreter

WAHLBEZIRK 01

Silke Adler, Braunschweig
Heike Basse, Braunschweig
Egon Burschepers, Braunschweig
Denny Hasemann, Braunschweig
Uwe Hein, Braunschweig
Karina Jirankova, Braunschweig
Hans-Georg Kocher, Braunschweig
Sonja Köster, Braunschweig
Norbert Lüders, Braunschweig
Elisabeth Mandera-Bolm, Braunschweig
Manuela Marktscheffel, Braunschweig
David Meyerding, Braunschweig
Jürgen Ohlendorf, Braunschweig
Hans-Werner Quast, Braunschweig
Angelika Stege, Braunschweig
Christa Stobbe, Braunschweig
Nadine Wiersdorf, Braunschweig

WAHLBEZIRK 02

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

WAHLBEZIRK 03

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

WAHLBEZIRK 04

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

WAHLBEZIRK 05

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

WAHLBEZIRK 06

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

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ist mit 9.098 Wohnungen bzw. 561.798 m² Wohnfläche am 31.12.2024 im südöstlichen Niedersachsen und angrenzenden Sachsen-Anhalt eines der größten genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen Niedersachsens. Sitz und größter Einzelstandort des Unternehmens ist Braunschweig. Als Genossenschaft ist unser Unternehmen in erster Linie seinen Mitgliedern verpflichtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vision und Strategie

Im Jahr 2016 hat die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ein Leitbild definiert, welches bereits **Nachhaltigkeitsaspekte** integriert hat. Dies gibt uns im Alltag Orientierung und bestimmt unser Handeln. Zudem wurde gemeinsam mit den 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.

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

ARBEITSPLATZ

- 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.

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 in unserer Spareinrichtung.
- Wir stehen für verlässliche und langfristige Partnerschaften mit regionalen Handwerkern.
- Wir halten engen Kontakt zu unseren Vertreterinnen und Vertretern und informieren sie regelmäßig über unsere Entscheidungen und Maßnahmen.

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

Unsere **Mietpreispolitik** orientiert sich an den genossenschaftlichen Zielen und ist auf ein faires Mietpreisniveau 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. In diesem Sinne wurden im Berichtsjahr 97 Wohnungen in Halberstadt veräußert.

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

Entstehen werden bis Herbst 2025 insgesamt 101 bezahlbare Neubauwohnungen. 69 Wohnungen erfüllen die Kriterien der Wohnraumförderung und werden für eine monatliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter von € 6,10 angeboten. Mit rund 70 % übertreffen wir damit die städtische Quote für den Anteil des sozialen Wohnungsbaus um mehr als das Doppelte.

Im Berichtsjahr entstand eine neue Wohnanlage im nördlichen Ringgebiet Braunschweigs, im neuen **Caspari-Viertel**. Das sich im Herzen der **Braunschweiger Nordstadt** befindliche Viertel wurde ganz nach dem Konzept der **„Stadt der kurzen Wege"** geplant: Neben der Nähe zur Innenstadt und zur Universität erwartet die Viertelbewohner eine optimale Anbindung an zahlreiche Dienstleistungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Auf rund 6.277 m² Gesamtwohnfläche entstanden hier in zwei Projektabschnitten 75 neue Wohneinheiten: drei Stadtvillen sowie ein **Hofhaus** nach energieeffizienter Bauweise. Das Hofhaus mit insgesamt 41 Wohneinheiten und die **drei Stadtvillen** mit insgesamt 34 Wohnungen befinden sich in direkter Nähe zum Braunschweiger Ringgleis.

Portfolio

WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

	2024	2023	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.098	9.116	-18
Anzahl Parkplätze	5.222	5.107	+115
Wohnfläche in m²	561.798	561.283	+515
Monatliche Sollmiete pro m² in €	6,51	6,36	+0,15
Leerstandsquote in % im Ø	1,5	1,5	+/-0,0
Fluktuation in %	8,4	9,4	-1,0

Die Zahl der Wohnungen verringerte sich per Saldo um 18 Wohneinheiten (WE), während sich die Wohnfläche um 515 m² erhöhte. Dies ist im Wesentlichen durch den vorgenannten Neubau und den Verkauf von 97 Wohneinheiten in Halberstadt begründet.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2024 über 2.375 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.364), 102 Carports (Vorjahr: 102) und 2.745 Garagen (Vorjahr: 2.641); mithin stehen unseren Mietern 5.222 Parkplätze (Vorjahr: 5.107) zur Verfügung.

Die Miete pro m² Wohnfläche beträgt zum 31.12.2024 € 6,51 nach € 6,36 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

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

Die Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr mit 8,4 % gegenüber 9,4 % im Vorjahr eine deutlich geringere Fluktuationsquote im Gesamtbestand.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 114 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Acht Personen (Vorjahr: neun) befanden sich in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten. Die Fluktuationsquote schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein. Es gilt grundsätzlich deutsches Arbeitsrecht. Daher bestehen keine wesentlichen Risiken, dass die Arbeitnehmerrechte verletzt werden könnten.

PERSONALÜBERSICHT

(MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER ZUM 31.12.)	2024	2023	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	114	112	+ 2
davon Männer in %	33	33	+/- 0
davon Frauen in %	67	67	+/- 0
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	98	96	+ 2
Fluktuationsquote in %	4,43	5,30	- 0,87
Altersdurchschnitt in Jahren	43	43	+/- 0

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit Längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts des Amtsantritts von US-Präsident Donald Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

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

Gesamtentwicklung im Geschäftsjahr 2024

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

In diesem schwierigen und volatilen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld konnte die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG auch im Jahr 2024 wiederum erfolgreich wirtschaften und die operativen und wirtschaftlichen Ziele erreichen und in einigen Bereichen sogar übertreffen. Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr entsprechend vorsichtig geplant.

Die Sollmieten lagen um € 0,2 Mio. über Plan, während die Erlösschmälerungen um € 0,2 Mio. unter Plan lagen, sodass sich Umsatzerlöse aus Mieten von insgesamt € 0,4 Mio. über Plan ergeben. Dies wirkt sich positiv auf das Jahresergebnis aus. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm deutlich ausgeweitet werden. Die Teilwertabschreibungen waren um € 0,7 Mio. geringer als geplant. Die darüber hinaus generierten Erträge, im Wesentlichen aus dem Verkauf des Teilportfolios Halberstadt, der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, Zuschüssen, Entschädigungen, geringeren Abschreibungen und den geringeren Zinsaufwendungen sowie höheren Zinserträgen führten zu einem Jahresüberschuss von € 5,3 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 3,3 Mio. gegenüber dem Plan.

KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG*

IN MIO. €	2023	2024		
	Ist	Plan	Ist	Abweichung
Sollmieten	45,1	46,5	46,7	0,2
Erlösschmälerungen	0,8	1,1	0,9	-0,2
Umsatzerlöse aus Mieten	44,3	45,4	45,8	0,4
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	0,7	4,9	4,2
Instandhaltungsaufwand	18,1	15,3	18,0	2,7
Zinsaufwand	4,6	5,4	5,3	-0,1
Jahresergebnis	2,9	2,0	5,3	3,3

* Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Auch im Jahr 2024 haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für Instandhaltung (inklusive Versicherungsschäden) pro m² Wohnfläche betrugen im Berichtsjahr durchschnittlich € 32,05 (Vorjahr: € 32,26). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der **Instandhaltung** zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 39,24 pro m² Wohnfläche (Vorjahr: € 39,69 pro m²). Der Vorjahresvergleichswert für bundesweit 25 Genossenschaften mit mehr als 6.000 WE beläuft sich laut letztem vorliegenden Betriebsvergleich auf € 24,37 pro m² Wohnfläche. Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 4,5 Mio. (Vorjahr: € 3,6 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir im Berichtsjahr mit € 8,8 Mio. (Vorjahr: € 7,3 Mio.) deutlich mehr in aktivierungspflichtige Modernisierungsprojekte. Diese Investitionen dienen im Wesentlichen der energetischen bzw. nachhaltigen Wertverbesserung an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand. Damit flossen insgesamt € 26,8 Mio. (Vorjahr: € 25,4 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** Mittel in Höhe von € 18,0 Mio. (Vorjahr: € 19,0 Mio.) investiert.

Ertragslage

ECKDATEN ZUR ERTRAGSLAGE

T €	2024	2023	Veränderung
Umsatzerlöse	65.067,1	62.537,5	2.529,6
davon Miete	45.792,2	44.317,4	1.474,8
Bestandsveränderung	549,0	1.026,2	- 477,2
Zinserträge	419,8	392,5	27,3
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	5.972,5	3.962,9	2.009,6
	72.008,4	**67.919,1**	**4.089,3**
Aufwendungen für bezogene Leistungen	37.339,4	36.877,1	462,3
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	18.002,5	18.104,3	- 101,8
davon Betriebskosten	18.000,7	17.558,4	442,3
Abschreibungen	9.223,7	8.596,6	627,1
davon außerplanmäßig	268,0	0,0	268,0
Personalaufwand	9.050,8	9.645,4	- 594,6
Zinsaufwand	5.258,1	4.619,8	638,3
Sonstige Aufwendungen	3.378,4	3.162,4	216,0
Steuern	2.483,3	2.115,8	367,5
davon sonstige Steuern	2.264,2	1.964,7	299,5
	66.733,7	**65.017,1**	**1.716,6**
JAHRESÜBERSCHUSS	**5.274,7**	**2.902,0**	**2.372,7**
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	5.542,7	2.902,0	2.640,7

Die Mieterlöse konnten im Berichtszeitraum aufgrund der moderaten Anhebung der Bestandsmieten sowie der Erstvermietung von 75 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt des Quartiers Caspari-Viertel in Braunschweig ab Mai 2024 erhöht werden.

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Betriebskosten und ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2024 und 2023. Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Wohnungsbestands (97 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) in Halberstadt, der Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltungen sowie aus Förderzuschüssen und Versicherungsentschädigungen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung schließen mit T€ 18.002,5 weiterhin auf einem hohen Niveau nur leicht unter Vorjahr (T€ 18.104,3) ab.

Die Minderung des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr erheblich geringeren Einstellungen in die Pensionsrückstellung. Der Zinsaufwand erhöhte sich neben der Erhöhung der Zinsen für Spareinlagen der Mitglieder durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Investitionsfinanzierung und die einmaligen Bearbeitungsgebühren für Förderdarlehen.

Finanzlage

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

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

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit ursprünglich vereinbarten Zinsbindungen zwischen zehn und 33 Jahren.

Zur Verringerung des Zinsänderungsrisikos wurden in den Jahren 2011, 2022 und 2023 derivative Finanzinstrumente (Forward-Zinsswaps) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Euribor-Forward-Darlehen verwendet. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Die Zinsabsicherung wurde bei allen Swaps bis zur vollständigen Tilgung der Kredite abgeschlossen. Die jeweiligen Vertragslaufzeiten liegen zwischen 2025 und 2052. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden im Jahr 2024 nicht vereinbart.

Aufgrund der durchgeführten Zinssicherung, steigender Tilgungsanteile und eines hohen 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 Restkapitalsalden von € 2,5 Mio. an, die zurückgeführt wurden. Insgesamt sind Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen in Höhe von € 29,3 Mio. zugeflossen. Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 44,0 Mio. wird bedarfsgerecht gesteuert und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 1,1 Mio. erhöht.

Der gesamte Zinsaufwand ist mit € 5,3 Mio. im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 0,6 Mio. insbesondere durch gestiegene Sparzinsen und einmalige Bearbeitungsgebühren für Förderdarlehen gestiegen. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 8,5 Mio. (im Jahr 2023 € 8,4 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 1,40 und 3,45 im Geschäftsjahr, d.h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG (DRS 21)

IN T€	2024	2023
Cashflow nach DVFA/SG	12.387,3	12.146,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.972,7	15.858,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.961,3	-25.258,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.892,0	5.263,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	8.903,4	-4.137,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.234,9	9.372,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	**14.138,3**	**5.234,9**

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse geringfügig im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich im Berichtsjahr hauptsächlich durch die Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen (im Vorjahr Abnahme) sowie erhaltene Instandhaltungszuschüsse erhöht.

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

Durch die höheren Valutierungen von Darlehen schließt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr mit T€ 13.892,0 ab. Die Einzahlungen aus Spareinlagen beliefen sich auf T€ 538,2. Insgesamt erhöhte sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um T€ 8.903,4.

Vermögenslage

ECKDATEN ZUR VERMÖGENSLAGE

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	390.178,7	91,6	373.965,4	93,5
Umlaufvermögen	35.724,6	8,4	26.094,8	6,5
Rechnungsabgrenzungsposten	138,1	0,0	103,8	0,0
Gesamtvermögen	426.041,4	100,0	400.164,0	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	291,5		298,3	
Fremdmittel	**284.462,2**		**263.291,0**	
Reinvermögen	141.287,7		136.574,7	
Reinvermögen Vorjahr	136.574,7		134.087,9	
Vermögenszuwachs	**4.713,0**	**3,5**	**2.486,8**	**1,9**

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr um T€ 25.877,4 gestiegen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus den Neubauinvestitionen und den temporär höheren Bankguthaben. Analog dazu erhöhten sich durch die Finanzierung die Fremdmittel.

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

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich bei leicht rückläufigen Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 4.713,1.

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

Die Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln sind im Geschäftsjahr entsprechend der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit schließen auf dem Niveau des Vorjahres ab. Die Spareinlagen konnten um T€ 1.116,4 gesteigert werden.

ECKDATEN ZUR KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	141.287,7	33,2	136.574,7	34,1
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	291,5	0,1	298,3	0,1
Rückstellungen	21.327,6	5,0	19.743,6	4,9
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	192.754,0	45,2	174.360,4	43,6
Spareinlagen	43.977,9	10,3	42.861,5	10,7
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	26.388,5	6,2	26.322,2	6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	14,2	0,0	3,3	0,0
Bilanzsumme	**426.041,4**	**100,0**	**400.164,0**	**100,0**

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 auf geeignete Maßnahmen wirksam reagieren können: entweder um negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden oder um die sich ergebenden Chancen für unsere Genossenschaft zu nutzen.

Erläuterung der Chancen- und Risikosituation

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

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

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

Zudem könnten die Kriege und Krisen weltweit zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieterinnen und Mieter führen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft weiterverfolgt werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG den bereits eingeschlagenen Weg der strategischen Heizungsoptimierung weiter vorantreiben. Zum einen senken wir den Energiebedarf durch eine Erhöhung der Energieeffizienz und zum anderen wechseln wir auf regenerative Energieträger. Für das Berichtsjahr liegt folgende **Energieeffizienzklassenverteilung** auf Basis der Energieausweise vor.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSENVERTEILUNG

KLASSE	A	B	C	D	E	F	G	H
WE	221	515	1.464	3.811	2.240	673	100	18

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

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

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

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

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

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

Um weiterhin die Marktnachfrage richtig einschätzen zu können und unsere operativen und strategischen 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 die Leerstandsituation in unserem zur Vermietung zur Verfügung stehenden Bestand positiv entwickelt werden konnte.

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

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

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

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung – aus Vorsichtsgesichtspunkten – das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der -unterkategorie bestimmt (Maximalprinzip). Als Hauptrisikofelder wurden das Marktpreisrisiko im Bereich „Projektentwicklung" und in der Risikokategorie „ESG" der Bereich „Governance" identifiziert und mit 8 Punkten bewertet.

Mit einem Maximalwert von 6 Punkten wurden die Bestands- und Nachfrageanalyse sowie die Auftragsvergabe und Bauphase bei den Marktpreisrisiken und der Fachkräftemangel bei den operationellen Risiken bewertet. Die nicht erwähnten Risikobereiche liegen alle im grünen Bereich und sind unauffällig.

Wesentliche Preisänderungsrisiken sehen wir vor allem bei den Energie- und Baukosten. Im Immobilienbestand der Genossenschaft bestehen umfangreiche stille Reserven, die im Jahr 2009 pauschal gutachterlich bestätigt wurden. Bei den Energiekosten verteuert die steigende CO_2-Abgabe die Kosten zusätzlich. Aufgrund der Qualität des Wohnungsbestands ist damit zu rechnen, dass diese Abgabe im Schnitt zur Hälfte von den Mieterinnen und Mietern und zur anderen Hälfte von der Genossenschaft zu tragen ist. Für die einzelnen **Energieträger** ergeben sich folgende nicht klimabereinigte **Verbräuche und CO_2-Emissionen:**

VERBRÄUCHE UND CO_2-EMISSIONEN (NICHT KLIMABEREINIGT)

ENERGIETRÄGER	Anteil Wohn- bzw Nutzfläche in %	Endenergieverbrauch in kWh je m² Wohn- bzw. Nutzfläche p.a.	CO_2-Emissionen in kg je m² Wohn- bzw. Nutzfläche p.a.
Erdgas	59	134,0	30,3
Nahwärme	5	147,8	16,8
Fernwärme	36	127,9	14,2
Durchschnitt		132,4	23,8

Gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO_2KostAufG) sind wir als Vermieter verpflichtet, einen Teil der CO_2-Kosten selbst zu tragen und nicht auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen. Für das Jahr 2023 sind dies € 0,2 Mio. und für das Berichtsjahr erwarten wir nicht umlagefähige Kosten in Höhe von € 0,3 Mio. Nicht nur deshalb setzen wir unsere Klimastrategie zur CO_2-Reduktion fort.

Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen vorgenommen und seit 2021 erstellen wir jährlich eine CO_2-Bilanz. Im Weiteren haben wir eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie erarbeitet, die wir sukzessive umsetzen. Diese ist ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Hier besteht ein Zinsänderungsrisiko. Für variabel verzinsliche Sparmittel besteht sogar ein wesentliches Zinsänderungsrisiko. Zur Minimierung dieser Zinsänderungsrisiken stehen der Genossenschaft effektive Instrumente zur Verfügung: Sie bestehen in der marktkonformen Anpassung des Mietzinses, einer adäquaten Steuerung der Sparzinsen, einer langfristig ausgerichteten Kreditfinanzierung sowie der Nutzung konservativer Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps). Die Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsmitteln reduziert das Zinsänderungsrisiko ebenfalls.

Der dauerhaft positive Cashflow der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG und die freien Kreditlinien lassen kein Liquiditätsrisiko erkennen. Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG verfügt über ein erstklassiges 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025, wenn überhaupt, nur ein schwaches Wachstum. Entscheidend ist hier das Handeln der neuen Bundesregierung. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positiv um 0,8 % bis 1,1 % wachsen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken dazu zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Unter Berücksichtigung der Inflation, insbesondere der gestiegenen Baupreise, des Fachkräftemangels am Bau, verschlechterter Förderbedingungen und der zusätzlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den noch zu erwartenden Klimaschutzauflagen sowie der aktuellen Kriegshandlungen sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Dies kann zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen. Wir passen unsere Maßnahmen unter Berücksichtigung und Abwägung der Chancen und Risiken und dem bestehenden laufenden Monitoring der wichtigsten Kennzahlen an die jeweiligen Gegebenheiten an.

PLANUNG

IN MIO. €	2025	2026
Mieterlöse (Netto)	47,4	47,9
Investitionen (i.W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	27,5	9,5
Instandhaltungsaufwand	14,4	15,7
Zinsaufwand	5,6	5,9
Jahresüberschuss	2,0	2,0
Jahresüberschuss Wiederaufbau Immobilien GmbH	0,3	0,0

Wie in den Vorjahren werden wir weiterhin den größten Teil der operativ erwirtschafteten Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufwenden. Die geplanten Budgets (inklusive Versicherungsschäden) für 2025 und 2026 liegen bei € 14,4 Mio. bzw. € 15,7 Mio. Als Jahresüberschuss werden wir voraussichtlich jeweils € 2,0 Mio. ausweisen.

Durch umfangreiche Investitionen in unsere Gebäude und deren Heiztechnik wollen wir auch unseren Mieterinnen und Mietern eine sozialverträgliche Transformation hin zur Klimaneutralität ermöglichen. Im Jahr 2024 haben wir hierfür Mittel in Höhe von € 1,7 Mio. aufgewandt. Für 2025 sind zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung schon Investitionen von rund € 0,7 Mio. verplant worden.

Darüber hinaus ist der Ausbau der Photovoltaik als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und die erneuerbare Energieform mit dem größten kurzfristig zu hebenden Einsparpotenzial zu werten. Die Stadt Braunschweig hat für diesen Zweck die Gründung einer Energiegenossenschaft, der auch unsere Baugenossenschaft als Gründungsmitglied angehört, vorangetrieben. Die Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG 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 2024 mit € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) ebenfalls einen Jahresüberschuss aus. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf gehen wir im Jahr 2025 von einem Jahresüberschuss von € 0,3 Mio. und für 2026 vor dem Hintergrund der Sanierungen in der Braunschweiger Weststadt von einem ausgeglichenen Ergebnis aus. In den Folgejahren gehen wir von positiven Jahresergebnissen aus. Die Sanierungsmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn sie wirtschaftlich langfristig sinnvoll sind und dem Erhalt der Gesellschaft dienen.

Auch die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2024 einen Gewinn aus. Für die nächsten Jahre prognostizieren wir für die Niedersächsische Baugesellschaft mbH eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung und gleichbleibende Gewinne.

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

Wir gehen davon aus, dass wir die Themen Nachhaltigkeit und Klimawandel, CO_2-Bepreisung und Inflation, Baukostensteigerung und Fachkräftemangel sowie die Kriegsauswirkungen und die Fluchtbewegungen nach Deutschland adäquat berücksichtigt haben. Unsere Planung ist defensiv, aber vorsichtig optimistisch aufgestellt. Als Genossenschaft leisten wir mit hohem finanziellen Aufwand zum Wohle unserer Mitglieder mit unseren energetisch optimierten Sanierungs- und Neubauvorhaben zu sozialverträglichen Mieten unseren gesellschaftlichen Beitrag zur Linderung der sich wahrscheinlich verschärfenden Wohnungsmangellage.

Braunschweig, den 7. März 2025

Der Vorstand

Bernschneider Böttcher Westphal

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA

IN €	31.12.2024	31.12.2023
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.093,60	3.493,80
Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	349.580.643,61	322.576.382,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.756.110,36	18.374.996,87
3. Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	691.137,17
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,51
5. Technische Anlagen	146.496,31	119.056,17
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.775,91	397.742,89
7. Anlagen im Bau	21.085.279,48	31.197.363,48
8. Bauvorbereitungskosten	11.851,92	11.851,92
9. Geleistete Anzahlungen	22.142,02	22.142,02
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	515.507,95
2. Andere Finanzanlagen	55.700,00	55.700,00
Anlagevermögen insgesamt	390.178.738,84	373.965.375,50
UMLAUFVERMÖGEN		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	19.086.192,08	18.537.145,19
2. Andere Vorräte	5.255,31	1.978,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	246.659,03	194.525,05
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.170,13	42.243,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.980,62	66.157,60
davon aus Lieferungen und Leistungen	(53.650,21)	(65.932,44)
davon aus Sonstige Vermögensgegenstände	(330,41)	(225,16)
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.023.057,19	2.017.910,22
Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.138.265,90	5.234.880,39
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	138.036,52	103.767,21
BILANZSUMME	**426.041.355,62**	**400.163.983,26**

PASSIVA

IN €	31.12.2024	31.12.2023
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	666.186,00	789.356,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.261.844,87	14.157.285,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.320,00	2.850,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	90.870,15	(69.673,36)
Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	16.141.932,25	15.601.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(540.000,00)	(293.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	86.529.450,37	82.629.450,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(3.900.000,00)	(1.500.000,00)
Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	4.497.211,24	3.944.871,21
2. Jahresüberschuss	5.274.710,19	2.901.906,83
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.440.000,00	1.793.000,00
Eigenkapital insgesamt	141.287.694,70	136.574.692,30
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN	**291.485,31**	**298.343,68**
RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	10.253.953,00	10.435.515,00
2. Steuerrückstellungen	118.548,75	77.958,75
3. Sonstige Rückstellungen	10.955.070,28	9.230.174,59
VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.815.559,18	164.843.667,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.938.463,84	9.516.769,60
3. Spareinlagen	43.977.880,87	42.861.502,98
4. Erhaltene Anzahlungen	22.514.353,04	21.876.532,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.240.079,67	927.493,06
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	70.322,20	59.944,49
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.974.554,63	2.982.643,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.939,03	54.487,94
davon Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	(40.939,03)	(54.487,94)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	548.267,62	420.964,77
davon aus Steuern	(131.769,50)	(70.125,11)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(2.500,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**14.183,50**	**3.293,11**
BILANZSUMME	**426.041.355,62**	**400.163.983,26**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

IN €	31.12.2024	2023
UMSATZERLÖSE		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	64.217.295,70	61.864.003,89
b) aus Betreuungstätigkeit	29.766,33	32.188,32
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	820.024,21	641.266,01
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	549.046,89	1.026.162,74
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.093.256,75	1.127.408,44
Sonstige betriebliche Erträge	4.879.259,67	2.835.522,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	37.274.015,61	36.845.079,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65.339,01	32.040,34
ROHERGEBNIS	**34.249.294,93**	**30.649.432,90**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.341.874,32	7.074.735,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.708.961,31	2.570.706,92
davon für Altersversorgung	(342.733,28)	(1.282.843,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.223.730,13	8.596.550,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.378.511,03	3.162.444,78
Erträge aus anderen Finanzanlagen	159,00	159,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	419.836,09	392.309,39
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(98.024,00)	(78.633,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.258.145,46	4.619.800,27
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(200.129,00)	(195.957,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	219.125,07	151.011,52
Ergebnis nach Steuern	7.538.942,70	4.866.651,50
Sonstige Steuern	2.264.232,51	1.964.744,67
JAHRESÜBERSCHUSS	**5.274.710,19**	**2.901.906,83**
Gewinnvortrag	4.497.211,24	3.944.871,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.440.000,00	1.793.000,00
BILANZGEWINN	**5.331.921,43**	**5.053.778,04**

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 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 31.12.2024 ergibt sich ein aktiver Überhang latenter Steuern aus dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten.

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

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

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

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

BEWERTUNGSMETHODEN

a) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

b) Sachanlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten sowie eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen zusammen. Investitionszuschüsse in Höhe von € 832.021,00 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Im Einzelnen wurde wie folgt abgeschrieben:

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

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

Die Nutzungsdauer wurde für sieben Immobilien unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024 vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung verlängert: um 27 Jahre auf 44 Jahre, um 20 Jahre auf 34 Jahre, um 31 Jahre auf 57 Jahre, um 23 Jahre auf 49 Jahre, um 28 Jahre auf 50 Jahre, um 23 Jahre auf 45 Jahre und um 25 Jahre auf 47 Jahre.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wurden im Geschäftsjahr wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung für zwei Gebäude in Höhe von insgesamt T€ 268,0 vorgenommen.

c) Finanzanlagen

Die Bewertung der Finanzanlagen wurde zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

d) Umlaufvermögen

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

Von den „Forderungen aus Vermietung" wurde eine Pauschal-Wertberichtigung von € 90.000,00 (Vorjahr: € 75.000,00) 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 RT 2018 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Barwerte für die am Stichtag bereits erdienten Anwartschaften (Projected Unit Credit Method = PUC-Methode) ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehaltssteigerung von 2 % und eine Rentensteigerung von 2,0 – 2,1 % angesetzt. Die Tariferhöhung von 2,6 % im Februar 2025 wurde bereits berücksichtigt. Der langfristige Einkommenstrend wurde mit 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 1,9 % zum 31.12.2024.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,9 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 78,1. Eine Ausschüttungssperre ergibt sich daher nicht.

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 1,96 % 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 (31.12.2024) 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	**462.344,78**	**0,00**	**892,50**	**0,00**
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	563.743.084,89	8.820.339,97	6.708.941,44	+27.528.045,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.880.725,60	0,00	39.045,58	0,00
Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	653.829,69	47.464,14	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.008.041,00	76.230,48	62.136,19	0,00
Anlagen im Bau	31.197.363,48	18.028.561,77	612.600,00	-27.528.045,77
Bauvorbereitungskosten	11.851,92	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	22.142,02	0,00	0,00	0,00
	627.208.176,28	**26.972.596,36**	**7.422.723,21**	**0,00**
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	55.700,00	0,00	0,00	0,00
	571.207,95	0,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**628.241.729,01**	**26.972.596,36**	**7.423.615,71**	**0,00**

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

IN €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.24	Abschreibungen gesamt 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen und Umbuchungen	**Abschreibungen gesamt 31.12.2024**	**Buchwert 31.12.2024**	Buchwert 31.12.2023
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**461.452,28**	**458.850,98**	**2.398,20**	**890,50**	**460.358,68**	**1.093,60**	**3.493,80**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	593.382.529,19	241.166.702,17	8.475.150,54	5.839.967,13	243.801.885,58	349.580.643,61	322.576.382,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.841.680,02	10.505.728,73	579.840,93	0,00	11.085.569,66	17.756.110,36	18.374.996,87
Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	0,00	0,00	0,00	0,00	691.137,17	691.137,17
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen	701.293,83	534.773,52	20.024,00	0,00	554.797,52	146.496,31	119.056,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.022.135,29	1.610.298,11	146.316,46	47.255,19	1.709.359,38	312.775,91	397.742,89
Anlagen im Bau	21.085.279,48	0,00	0,00	0,00	0,00	21.085.279,48	31.197.363,48
Bauvorbereitungskosten	11.851,92	0,00	0,00	0,00	0,00	11.851,92	11.851,92
Geleistete Anzahlungen	22.142,02	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,02	22.142,02
	646.758.049,43	**253.817.502,53**	**9.221.331,93**	**5.887.222,32**	**257.151.612,14**	**389.606.437,29**	**373.390.673,75**
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00	0,00	515.507,95	515.507,95
Andere Finanzanlagen	55.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.700,00	55.700,00
	571.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	571.207,95	571.207,95
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**647.790.709,66**	**254.276.353,51**	**9.223.730,13**	**5.888.112,82**	**257.611.970,82**	**390.178.738,84**	**373.965.375,50**

2. Die Position **„Unfertige Leistungen“** beinhaltet € 19.086.192,08 (Vorjahr: € 18.537.145,19) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

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

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde im Jahr 2024 um € 6.858,37 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

IN T€	2024
1. Erbrachte Instandhaltung	1.967.641,60
2. Unterlassene Instandhaltung	4.474.598,33
3. Erbrachte Bauleistungen	3.332.488,77
4. Entstandene Betriebskosten	223.735,00
5. Verwaltungskosten	294.808,17
6. Jubiläumsaufwendungen	465.021,00
7. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	185.800,00
8. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	10.977,41
GESAMTBETRAG	**10.955.070,28**

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

IN €		davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung[2]	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.815.559,18 (164.843.667,67)	8.561.876,99 (10.145.599,85)	31.460.488,15 (30.286.674,94)	143.793.194,04 (124.411.392,88)	183.815.559,18 (164.749.007,06)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.938.463,84 (9.516.769,60)	6.579.993,70 (636.231,42)	1.025.507,40 (2.569.519,01)	1.332.962,74 (6.311.019,17)	8.938.463,84 (9.508.066,90)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	22.514.353,04 (21.876.532,23)	22.514.353,04 (21.876.532,23)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.240.079,67 (927.493,06)	1.240.079,67 (927.493,06)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	70.322,20 (59.944,49)	70.322,20 (59.944,49)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.974.554,63 (2.982.643,09)	1.349.129,54 (2.491.470,58)	625.425,09 (491.172,51)			
Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen	40.939,03 (54.487,94)	40.939,03 (54.487,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	548.267,62 (420.964,77)	455.780,04 (323.956,01)	92.487,58 (97.008,76)			
Zwischensumme	**219.142.539,21** (200.682.502,85)	**40.812.474,21** (36.515.715,58)	**33.203.908,22** (33.444.375,22)	**145.126.156,78** (130.722.412,05)	**192.754.023,02** (174.257.073,96)	**GPR** GPR
Spareinlagen[1]	43.977.880,87 (42.861.502,98)					
GESAMTSUMME	**263.120.420,08** (243.544.005,83)					

[1] Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 43.968.926,27
Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 8.954,60
[2] GPR = Grundpfandrecht
[3] In Klammern angegebene Werte betreffen Vorjahreszahlen

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten Sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus sonstigen Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von € 1.863.011,90, periodenfremde Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten in Höhe von € 37.977,17, Versicherungsentschädigungen für Vorjahre in Höhe von € 311.734,51 sowie Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von € 1.142.440,70 enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 224.418,11 sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude von € 268.000,00.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 92.314,00 (Vorjahr: € 70.078,00) ist in der Position Zinserträge 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 1/3 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossenschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2024 mit T€ 401,6 (Vorjahr: T€ 462,3) valutiert.

d) Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsversprechen für einen Garantiebetrag 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, 2022 und 2023 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€ 82.131 (Nominalbeträge T€ 127.712).

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

Der Marktwert der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt für 13 Zinsswaps T€ -4.647. Für drei Zinsswaps ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von T€ 4.702. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem Black-Scholes-Modell. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

IN T€		davon Art des Geschäfts						
Art Beziehung	insgesamt	Anlagenkäufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungsüberlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc. 31.12.2023	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	6.511,1	0,0	293,0	6.032,5	185,6	0,0	0,00	0,0
assoziierte Unternehmen	426,6	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0	401,6	0,0
nahestehende Personen	34,5	0,0	0,0	0,0	34,5	0,0	0,0	0,0
SUMME	**6.972,2**	**0,0**	**318,0**	**6.032,5**	**220,1**	**0,0**	**401,6**	**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€ 11.174,6 sowie aus 18 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen zwei und 47 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 85,4.

Im Zusammenhang mit der Förderung durch Investitionszuschüsse bestehen Verpflichtungen für Wohnungsmodernisierungen in Höhe von € 260.000,00.

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 31.12.2024 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 4.928.900,73, der Jahresüberschuss € 477.623,88.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	56	30
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	18	1
	74	**31**

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich acht Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

7. Mitgliederbewegung

Anfang	2024	17.423
Zugang	2024	879
Abgang	2024	**895**
Ende	2024	17.407

Zum 31.12.2024 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 666.186,00 (Vorjahr: € 789.356,00), der verbleibenden Mitglieder € 14.261.844,87 (Vorjahr: € 14.157.285,86), aus gekündigten Geschäftsanteilen € 16.320,00 (Vorjahr: € 2.850,00).

Das **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 104.559,01 erhöht.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

9. Mitglieder des Vorstands:
Dipl.-Ing. (FH) Torsten Böttcher
Heinz-Joachim Westphal
Florian Bernschneider

10. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Christoph Schmitz, persönlich haftender Gesellschafter, Braunschweig – Vorsitzender
Holger Bauer, Rechtsanwalt, Hannover
Marcus Aurelius Jensen, Architekt, Braunschweig
Anke Kaphammel, Galeristin, Braunschweig
Liza Klenk, Geschäftsführerin, Vechelde
Stephan Körber, Geschäftsführer, Braunschweig (bis 08.06.2024)
Werner Schilli, Bankdirektor a.D., Wolfenbüttel
Dr.rer.nat. Ralf Utermöhlen, Geschäftsführer, Braunschweig
Dietmar Weitzel, Rechtsanwalt, Salzgitter
Laura Wittig, geschäftsführende Gesellschafterin, Braunschweig
Jens Wolfgram, Wirtschaftsprüfer, Salzgitter – stv. Vorsitzender

11. Verwendung des Jahresüberschusses
Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen, aus dem Jahresüberschuss 2024, nach Verwendung des Jahresüberschusses gemäß § 39 Abs. 4 der Satzung durch Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 2.637.355,10, EUR 1.262.644,90 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

a) auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 14.096.235,86 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 563.849,44 gezahlt werden,
b) der Rest in Höhe von € 4.768.071,99 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Braunschweig, den 07.03.2025

Der Vorstand

Bernschneider Böttcher Westphal

Informationen

Bestätigungsvermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers [1]

An die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 12. März 2025

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

ORT	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
BAD HARZBURG						
1. Bad Harzburg Stadt						**267**
Amtswiese 1 - 10, 12, 14	23	37	56			116
Fredenplan 1, 2		20				20
Liebfrauenstr. 8		9				9
Pfingstanger 13, 15, 20, 22	2	50	4			56
Reischauer Str. 43 - 43 c, 45 - 51 (unger.)		36	9			45
Schreiberhauer Str. 14		6				6
Stübchentalstr. 3, 5		9	6			15
2. Harlingerode						**119**
Am Langenberg 1, 22 - 34 (ger.), 41 - 49 (unger.)	5	40	20			65
Raabestr. 3 - 19 (unger.)		12	42			54
BLANKENBURG						
Mühlenstr. 36 - 41		10	26			36
BRAUNSCHWEIG						
1. Weststadt						
a) Donauviertel						**400**
Am Queckenberg 1, 1 a, 2 - 13, 30 - 30 d, 31 - 50	24	96	191	1		312
An den Gärtnerhöfen 1 - 5, 2 a, 5 a, 6 a	8	42	34	4		88
b) Isarviertel						**332**
Lechstr. 1 - 16, 21 - 34, 46 - 54, 24 a, 54 a	14	46	272			332
c) Elbeviertel						**1.030**
Diemelstr. 2, 4, 6, 8				4		4
Havelstr. 1 - 27 (unger.)		17	83	12		112
Huntestr. 2, 2 a, 4, 6, 8, 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29		32	2		1	35
Ilmenaustr. 2, 4, 6, 8		87	8			95
Ilmweg 3 c, 3 d, 5, 7, 11, 13, 34 - 46 (ger.)	1	24	55	53		133
Leinestr. 1, 2 - 2 b, 3, 4, 4 a, 5 - 7, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20			112	4		116
Lesumweg 4, 4 a, 6 - 12 (ger.)		1	22	13		36
Lichtenberger Str. 12, 14, 20		116	8	1		125
Muldeweg 10 a		40				40
Orlastr. 2, 4		45		15		60
Saalestr. 14, 16 ,18		21	28	7		56
Schwarzastr. 1, 3		66		12		78
Spreeweg 1, 3 - 3 b, 4, 6, 9 - 15 (unger.)		32	48			80
Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23		60				60
d) Rheinviertel						**541**
Ahrweg 3 - 13 (unger.)		20	24	4		48
Biggeweg 5, 7, 9		9	9			18
Emscherstr. 2 - 12 (ger.)		4	36	8		48
Glanweg 2 - 10 (ger.)		59	39	2		100
Lenneweg 1 - 7		38	8	8		54
Mainweg 1 - 23 (unger.)		26	43	11		80
Nahestr. 5 - 17 (unger.)		8	16	28	4	56
Rheinring 23, 23 a, 25, 25 a, 27, 27 a, 29, 29 a, 45 - 61 (unger.), 65, 67		69	64	4		137
e) Emsviertel						**168**
Emsstr. 4 a - 4 c, 6 - 6 b, 8, 8 a, 10, 10 a, 34, 36, 38	10	107	45			162
Swinestr. 2		6				6
2. Westliches Ringgebiet						**353**
Alerdsweg 15		2	4	2		8
Cammanstr. 21, 22		4	10	2		16
Glückstr. 10		3	1	2		6
Gutenbergstr. 11, 11 a, 12, 12 a, 13 - 24	5	69	59	7		140
Honrothstr. 16,17		2		6		8
Juliusstr. 1, 1 a, 1 b, 1 c, 1 d, 2	2	27	18	3	2	52
Königstieg 20		3	4			7
Kreuzstr. 30, 30 b, 30 c, 79, 97	47	5	37	3		92
Marenholtzstr. 16,17		3	8	1		12
Molenberger Str. 6,7			12			12
3. Nördliches Ringgebiet						**200**
Lichtwerkallee 2, 3, 6, 7	3	16	24	25	1	69
Bleibtreuweg 7, 8, 9		20	18	6		44

ORT	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
Lampadiusring 1, 2, 3		23	11	6		40
Am Nordpark 6, 7, 8	2	4	15	13		34
Montgolfierstr. 1		3	6	4		13
4. Stöckheim						**16**
Am Apfelgarten 1, 1 a			2			2
Bertha-v.-Suttner-Str. 1 - 11 (unger.)					6	6
Helene-Engelbrecht-Str. 21, 83, 85			4	2	2	8
5. Broitzem						**422**
Am Timmerlaher Busch 63			6			6
Breslauer Str. 1 - 19			102			102
Donnerbleek 1 a	2	4				6
Große Grubestr. 19 - 23, 25 - 27	7	23	15	2		47
Gustav-Harms-Str. 38		4	2			6
Helene-Künne-Allee 2, 4, 18 - 24 (ger.)	1	22	29	4		56
Karlsbader Str. 9 - 11			15			15
Landeshuter Weg 1 - 5	6	7	13			26
Martha-Fuchs-Str. 2, 4, 4 a, 6, 8		23		5		28
Nachtweide 5		6				6
Potsdamstr. 1 - 7, 11 - 17	15	8	55	6		84
Viktoria-Luise-Str. 1, 3		8	32			40
6. Heidberg						**32**
Aschersiebenstr. 1 - 4			32			32
7. Innenstadt						**112**
Bennemannstr. 3					1	1
Böcklerstr. 230		1	4	3		8
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9
Güldenstr. 26			2	5		7
Höhe 18				8		8
Humboldtstr. 31A, 31B, 32		16	5	4	2	27
Kaiserstr. 31			3	3		6
Lange Str. 35		4	4	3		11
Linnestr. 5	4	4	4			12
Ritterstr. 12, 13, 3		2	12	6	3	23
8. Kralenriede						**92**
Rodelandweg 15 - 23, 25		13	48	9		70
Schreberweg 3 - 3 b		10	12			22

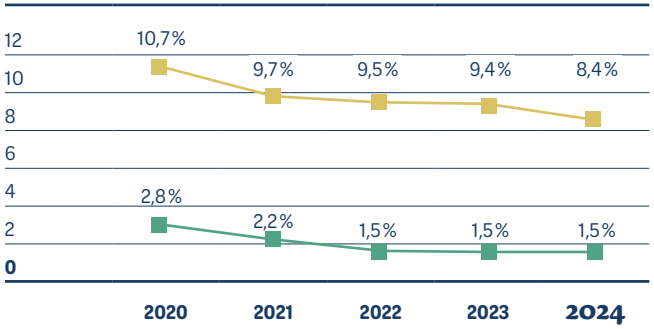
ORT	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
9. Lamme						**9**
Hohkamp 2 - 10 (ger.), 2 a - 8 a (ger.)				9		9
10. Lehndorf						**97**
Beckinger Str. 1		1	3			4
Elversberger Str. 1, 10		1	7			8
Große Straße 14D, 16	2	7	3			12
Karlsbrunner Str. 1 - 14	17	33	16	7		73
11. Querum						**685**
Aurichstr. 1 - 8		15	25	8		48
Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Herm.-Blumenau-Str. 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 7 a, 8, 8 a	13	17	2	1		33
Lüneburgstr. 1 - 12, 21 - 35	6	67	83	15		171
Oldenburgstr. 20 - 23		6	12	6		24
Osnabrückstr. 1 - 17, 8 a, 11 a, 14 a, 17 a, 21 - 24		99	82			181
Otto-Finsch-Str. 4 - 10, 12, 16 - 20, 20 a, 21, 21 a, 22, 22 a	37	42	4	2		85
Ruhrstr. 1 - 24	7	57	62	1		127
12. Rautheim						**234**
Küstrinstr. 2, 2 a, 4 - 16 (ger.)		17	32	6		55
Rautheimhöhe 2 - 8 (ger.)		16	12			28
Zum Heseberg 1 - 1 b, 2 - 2 b, 3 - 3 b, 4 - 4 d, 5 - 5 b, 6 - 6 b, 8 - 8 d	18	34	70	29		151
13. Rühme						**201**
Auerstr. 12, 12 a, 15, 16		24				24
Christoph-Ding-Str. 12 - 15			24			24
Karl-Schurz-Str. 1 - 6		25	35			60
Lassallestr. 1 - 4	4	8	8			20
Steiermarkstr. 28 - 30			8	4		12
Steubenstr. 15 - 19	5	11	10	3		29
Wiener Str. 9 - 9 b, 10 - 10 b, 11, 11 a			32			32
14. Volkmarode						**88**
Bauerwiese 48, 48A, 50, 50A				4		4
Kieffeld 28				6		6
Pfarrwiese 26 - 52 (ger.)				14		14
Scharenbusch 42 - 56 (ger.)				12		12
Ziegelwiese 1 - 2		52				52

ORT	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
CALBE						**98**
Friedrich-Ebert-Str. 17, 19, 20, 22, 24		38	1			39
Nicolaistr. 2 - 14 (ger.)		52	6	1		59
CREMLINGEN						**75**
Hinter der Wiese 5, 5 a, 5 b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
GIFHORN						**87**
Käthe-Kollwitz-Ring 37 - 45 (unger.)		3	30			33
Magdeburger Ring 15 - 23 (unger.), 23 a			36			36
Wilhelm-Thomas-Str. 2, 4, 6			18			18
GOSLAR						**718**
Allensteiner Str. 47, 49, 51	18					18
Bromberger Str. 8 - 22 (ger.)	18	12	24			54
Fröbelstr. 6 - 24 (ger.)	22	62	34			118
Hirschberger Str. 50, 52, 54		18				18
Kösliner Str. 29	32	8				40
Kuhlenkamp 18, 20		12	3			15
Lauenburger Str. 2 - 36 (ger.), 40, 42	29	37	68	17		151
Liegnitzer Str. 2 - 8 (ger.)	3	36	13			52
Marienburger Str. 25, 27, 29		9	9			18
Ohlhofbreite 35, 36		4	16	2		22
Stargarder Str. 1 - 23 (unger.)		34	43	9		86
Stettiner Str. 57, 59, 61			17			17
Virchowstr. 1 - 25 a (unger.), 31, 31 a	8	28	66	7		109
HALBERSTADT						**130**
Am Kloster 4, 5, 5 A, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Wilh.-Trautewein-Str. 72 - 74 a		18	24			42
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
ISENBÜTTEL						**54**
Wiesenhofweg 1		54				54
QUEDLINBURG						**151**
David-Sachs-Str. 1 - 6		12	40			52
Mettestr. 7, 8, 20 - 22		41	6			47
Taubenbreite 9 a, 9 b		4	9	3		16
Teupelstr. 1 - 3		28	8			36
SALZGITTER						
1. Salzgitter-Bad						**177**
E.-Reuter-Str. 9, 11, 13 - 16, 18, 20, 24 - 32 (ger.), 33 - 40, 42	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Str. 44 - 50 (ger.)		16	16			32
2. Salzgitter-Lebenstedt						**558**
a) Krähenriede						
Bärentörn 4 - 14 (ger.), 33, 35, 55, 57, 59	8	36	20			64
Bisonklint 1 - 13 (unger.)		15	15	12		42
Elchtränke 47, 49, 51		9	9			18
Falkenhorst 14, 18, 22, 26, 30			18	12		30
Ulenflucht 60, 62			8			8
Wildkamp 57, 59, 61, 65, 67, 69, 73 - 89 (unger.) 93/95, 99 - 105 (unger.), 109 - 115 (unger.)	20	70	110			200
b) Brahmsstr. 2, 4, 6	15	20	10			45
Neißestr. 45 - 61 (unger.)	3	44	32			79
Schubertstr. 1 - 11 (unger.)		27	18			45
Schumannstr. 2, 4, 6	5	17	5			27
3. Salzgitter-Thiede						**54**
Guldener Kamp 30 - 36, 40 - 48 (ger.)			54			54
SCHÖPPENSTEDT						**36**
Jasperstr. 6		30	4	1	1	36
SEESEN						**555**
An der Ziegelei 2 - 8 (ger.), 1, 3, 3 a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofsplatz 4, 6		11	4			15
Bismarckstr. 28 - 28 b, 30 - 30 b, 32	23	21	16			60
Gänsepforte 9, 9 a, 11, 11 a, 15	35	33	12			80
Hochstr. 8 - 8 b, 10, 57		5	32	19	1	57
Posener Str. 1 - 11 (unger.), 19, 21, 4 - 4 d, 6 - 6 e		51	86	6		143
Schützenallee 10, 12, 14, 14 a		14	12			26
Talstr. 57 - 67 (unger.)		30	18	3		51
Züchnerhügel 10, 12, 14		18	9			27

ORT	1-Zi.-Whg.	2-Zi.-Whg.	3-Zi.-Whg.	4-Zi.-Whg.	mehr als 4-Zi.-Whg.	insg.
SICKTE						**65**
Berliner Str. 1 - 8	8	24	8			40
Panneweg 1 - 9 (ungr.)	5	13	6	1		25
VECHELDE						**184**
Cachanring 39, 40		66	6			72
Erlenweg 3 - 6, 6 a			30			30
Fichtenweg 1 - 3		3	18			21
Peiner Str. 6		38	5			43
Südstr. 39 - 41			18			18
WENDEBURG						**33**
Fasanenring 38		25		8		33
WOLFENBÜTTEL						**689**
Adersheimer Str. 31, 33		6	6			12
Bunzlauer Str. 2 - 18 (ger.)		15	39	8		62
Ernst-Moritz-Arndt-Str. 118 - 136 (ger.), 173 - 187 (unger.), 187 a, 189, 191	9	71	84	4		168
Gärtnerwinkel 10, 12		16	16			32
Hoffm.-v.-Fallersleben-Str. 25, 27, 33	1	6	19	5		31
Im Rübenkamp 16, 20				2		2
Jägermeisterstr. 4 - 14 (ger.)	5	9	32	8		54
Ludwig-Richter-Str. 28, 30	1	57				58
Ottmerstr. 2 - 18 (ger.)	10	22	44	14		90
Pestalozzistr. 52, 54, 56	6	12				18
Ravensberger Str. 1, 1 a, 3 - 9, 9 a, 10, 10 a, 11 - 14, 16, 18, 18 a		101	31	12		144
Wichernstr. 17, 19, 21	6	12				18
SUMME	**585**	**3.853**	**4.003**	**630**	**27**	**9.098**

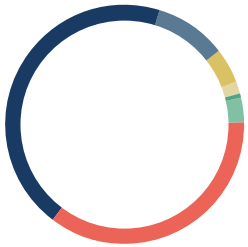
Die WIEDERAUFBAU in Zahlen

FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG



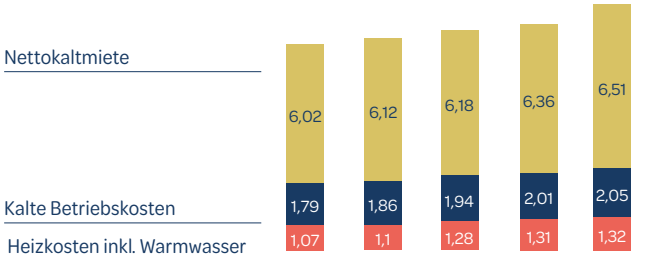
Fluktuationsquote
Jahresdurchschnittliche Leerstandsquote

MIETEN NACH PREISKLASSEN



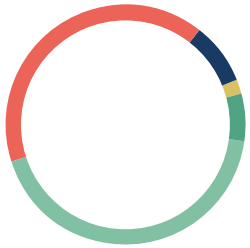
IN %	2024
A bis 4,00 €	0,3
B 4,01 – 5,00 €	3,1
C 5,01 – 6,00 €	28,3
D 6,01 – 7,00 €	49,7
E 7,01 – 8,00 €	11,2
F 8,01 – 10,00 €	5,2
G über 10,00 €	2,1

MIETE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE



	2020	2021	2022	2023	2024
BRUTTOWARMMIETE GESAMT	8,88	9,08	9,40	9,68	9,88

MIETEN NACH GRÖSSE



IN %	2024
A bis 40 m²	6,4
B 40 – 60 m²	42,6
C 60 – 80 m²	40,3
D 80 – 100 m²	8,7
E ab 100 m²	1,8

BESTANDSENTWICKLUNG

	MITGLIEDER		ANTEILE
BESTAND 31.12. VJ	**17.423**		**94.852**
Zugänge		879	5.924
Abgänge			
durch Kündigung	570		3.158
durch Todesfall	182		1.173
durch Ausschluss	59		128
durch Übertragung	15		93
durch Korrektur früherer Jahre	69		407
durch Teilkündigungen	895		118
Nettoabgang/-zugang		895	5.077
		-16	847
BESTAND 31.12. GJ	**17.407**		**95.699**

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

Michael Barsakidis | LSParena.com (S. 14)
Michael Bäumert (S. 21)
Fabian Brennecke (S. 18, 20)
GettyImages (Hinterhaus Productions; S. 1)
Sascha Gramann (S. 25)
iStock (FG Trade S. 1, 11; hsyncoban S. 21; lechatnoir S. 1;
MelkiNimages S. 1, 9; Rawpixel S. 2)
Rodolphe Ngassa (S. 15)
Wiederaufbau (S. 10, 12, 13, 15, 16, 21)
Philipp Ziebart (S. 3 – 8, 28)

Ziebart
Photographie & Design

Druck

oeding print GmbH, Braunschweig

WIEDERAUFBAU
DIE BAUGENOSSENSCHAFT

www.wiederaufbau.de