

# IMMER TÜR AUF

Geschäftsbericht  
2025

## SEI OFFEN FÜR WIR



Seit 75 Jahren leben wir unseren Auftrag als Genossenschaft. Mit dem Geschäftsbericht 2025 und dem Blick auf unser Jubiläumsjahr 2026 halten wir an unserer Vision fest: Sei offen für WIR. Unsere Türen stehen offen. Für unsere Nachbarn, für viele Meinungen und gute Ideen. Als Türöffner fördern wir lebendiges Miteinander in unseren Quartieren. Mit der Vielfalt wächst unsere Verantwortung fürs Klima. Solarpanels auf den Dächern, Wildwiesen vor der Tür. Wir bleiben offen für Veränderung und sichern diese Offenheit für die Zukunft: mit einem geschützten digitalen Netzwerk für die WIEDERAUFBAU und für das, was uns am stärksten verbindet – unsere Nachbarschaft. Die Herausforderungen haben sich verändert. Unsere gemeinsame Haltung nicht. Immer Tür auf. Willkommen bei der WIEDERAUFBAU.

## MAGAZIN

- 7 **Unternehmen** 75 Jahre WIEDERAUFBAU: ein Zeitzeugengespräch in der Weststadt
- 9 **Nachhaltigkeit** Grüne Vielfalt im Blick: Die AG Biodiversität berichtet

- 11 **Digitalisierung** Tech und Mensch im Team vereint
- 13 **Soziales** Willkommen im WIR: Wie wir unser Leitmotiv ins Team tragen

- 15 **Highlights 2025**

## VERANTWORTUNG

- 18 Handlungsfelder Nachhaltigkeit
- 19 Unser Nachhaltigkeitsmanagement

## FINANZBERICHT 2025

- 22 Kurz und bündig
- 24 Bericht des Aufsichtsrats
- 27 Organe, Vertreterinnen und Vertreter
- 29 **Lagebericht**
- 29 Grundlagen des Unternehmens
- 33 Wirtschaftsbericht
- 38 Chancen und Risiken
- 41 Prognosebericht
- 43 **Jahresabschluss**
- 43 Bilanz
- 45 Gewinn- und Verlustrechnung
- 46 Anhang
- 53 **Informationen**
- 53 Bestätigungsvermerk
- 54 Unser Bestand
- 58 Die WIEDERAUFBAU in Zahlen
- 59 **Kontakt und Impressum**

# INTERVIEW

**Ungeachtet der Wirren im Umfeld blickt die WIEDERAUFBAU erneut auf ein erfolgreiches Jahr mit vielen Fortschritten zurück.**

**Es ist geschafft! Jetzt sind auch die Gärtnerhöfe fertiggestellt und in der Vermietung. Wie zufrieden sind Sie mit dem Projekt?**

**Torsten Böttcher:** Sehr zufrieden. Mit den Gärtnerhöfen haben wir in unserem Gründungsquartier das größte Bauprojekt der letzten Jahrzehnte abgeschlossen. Damit die 101 Wohnungen sowohl im Zeit- als auch im Kostenrahmen errichtet werden konnten, musste vieles gut ineinandergreifen – und das hat es. Wir haben zur richtigen Zeit ausgeschrieben, wir hatten einen sehr guten Generalunternehmer und auch auf der wirtschaftlichen Seite die richtigen Partner – so u. a. die Stadt Braunschweig. Sie hat es uns mit ihren kommunalen Fördermitteln ermöglicht, dass wir zwei Drittel der Wohnungen sozialverträglich vermieten konnten, insbesondere an Familien.

**Florian Bernschneider:** Nun wird es für uns darum gehen, dass sich auch hier eine echte Quartiersgemeinschaft entwickelt. Denn die Mieterinnen und Mieter gehen bei uns ja nicht nur ein Mietverhältnis ein, sondern werden auch Mitglied in einer Genossenschaft. Diese lebt davon, dass man sich vor Ort in seinem Quartier

einbringt. Wie weit man damit ist, zeigt sich übrigens immer in den kleinen Dingen: Kenne ich meinen Nachbarn und helfe ich ihm mal mit Eiern und Milch aus? Begegne ich dem Hausmeister mit Ansprüchen oder mit Respekt? Presse ich meinen Müll einfach dazu oder achte ich darauf, dass die Gemeinschaftsflächen für alle ansehnlich bleiben? Die baulichen Arbeiten sind bei den Gärtnerhöfen abgeschlossen. Das Ergebnis ist wunderschön. Jetzt beginnt – gemeinsam mit den großartigen neuen Mieterinnen und Mietern – die Arbeit an der Gemeinschaft. Ich freue mich darauf.

**Wie lief das Jahr und wie läuft es aktuell aus Projektsicht?**

**T. B.:** Wir befinden uns weiterhin auf einem guten Weg. Zu unseren wichtigsten Aufgaben zählt derzeit, dass wir unsere Immobilien für den nächsten Lebenszyklus fit machen. Die Gebäudehüllen sind gedämmt, die Fenster durchgetauscht. Jetzt schauen wir uns gemeinsam mit dem Energieberater die Kellerdecken und Dachböden an und prüfen, inwieweit hier punktuell Maßnahmen sinnvoll sind.

(v. l. n. r.) Florian Bernschneider,  
Torsten Böttcher





Ein Arbeitsschwerpunkt liegt nach wie vor auf der Umstellung von Einrohr- auf Zweirohrheizungen, weil wir hier das größte energetische Einsparpotenzial sehen. Bald werden wir bei dieser Umstellung rund die Hälfte geschafft haben – das ist für uns sehr wichtig. Ein großer Teil unserer Wohnungen wird mit Fernwärme oder Gas betrieben. Damit diese Systeme effizient arbeiten, sollten die Heizungen niedertemperaturfähig sein.

### **Prüfen Sie auch andere Heiztechnologien?**

**T. B.:** Ja, natürlich. Und wir testen sie nach Möglichkeit auch gern selbst, weil wir davon überzeugt sind, dass wir neue Technologien nur durch eigene Erfahrungen richtig verstehen und realistisch einschätzen können. Im Moment stanno wir z. B. in Sickinge drei Mehrfamilienhäuser mit Wärmepumpen aus und schauen, inwiefern sich diese Lösung technisch und wirtschaftlich bewährt.

Daneben beteiligen wir uns an Kooperationsprojekten wie „WaeWeWo – Wärmewende im Wohnungsbestand“ in Goslar. Dort untersuchen wir gemeinsam mit einem Fraunhofer-Institut und weiteren Partnern verschiedene Wärmeverorgungslösungen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und sozialer Aspekte.

### **Die Politik macht es Ihnen dabei nach wir vor nicht leicht.**

**T. B.:** Genau. Wenn sich die Rahmenbedingungen ständig ändern, müssen wir darauf rasch reagieren – ob wir wollen oder nicht. Denn wir können es uns nicht leisten, Geld an der falschen Stelle auszugeben. Genauso wenig können wir es uns erlauben, dass bei unseren Mieterinnen und Mietern die Nebenkosten explodieren.

### **Seit dem vergangenen Sommer ist Ihr neuer Markenauftritt live – verbunden mit einem neuen Claim: „Sei offen für WIR“.**

**F. B.:** Die Modernisierung unseres Markenauftritts war ein guter Schritt zur richtigen Zeit. Er macht sichtbar, wofür wir heute stehen: Verantwortung, Vertrauen und ein modernes Miteinander, das über bloßes Wohnen hinausgeht. Das ist in diesen Tagen alles andere als selbstverständlich. Aber genau das macht die WIEDERAUFBAU aus. Diese Haltung zeigt sich nun auch in unserem neuen Erscheinungsbild: offener, klarer, moderner. Der neue Markenclaim „Sei offen für WIR“ ist für uns nicht nur Versprechen nach außen, sondern auch gelebte innere Kultur der WIEDERAUFBAU. Es ist ein Claim, der uns auf das aufmerksam macht, was wirklich zählt.

### **Inwiefern tragen Sie das Thema auch aktiv in die Genossenschaft?**

**F. B.:** Nicht über ein explizites Programm, sondern aus dem Alltag heraus. So gibt es z. B. aktuell eine Arbeitsgruppe, die sich mit unseren Mieterschreibern beschäftigt. Auch in der Corporate Fashion wird das neue Erscheinungsbild bald sichtbar. Ich bin gespannt: Vielleicht trägt der eine oder andere die neu bestellte Arbeitsjacke ja auch nach Feierabend, weil sie cool ist – und sichtbar macht, dass hier jemand einen wertvollen Job macht. Bei unserer Jubiläumsfeier Ende Mai spielt das „Sei offen für WIR“ natürlich ebenfalls eine Rolle.

### **Apropos Jubiläum. Die WIEDERAUFBAU ist in diesem Jahr 75 Jahre jung.**

**F. B.:** Das ist eine Formulierung, die sehr gut beschreibt, was die WIEDERAUFBAU seit einem Dreivierteljahrhundert auszeichnet: die Bereitschaft, die Dinge anders zu machen als andere, innovativ zu sein – und das gleichzeitig mit einer hohen Bodenhaftung. Ich bin vor drei Jahren mit



**WENN SICH DIE RAHMENBEDINGUNGEN STÄNDIG ÄNDERN, MÜSSEN WIR DARAUF RASCH REAGIEREN – OB WIR WOLLEN ODER NICHT.**

Torsten Böttcher

einem Erfahrungsschatz aus ganz anderen Bereichen zum Unternehmen gestoßen. Bei der WIEDERAUFBAU erlebe ich eine große Offenheit für neue Ideen und Wege, aber auch ein Wertefundament, das es braucht, um stabile Zukunft zu bauen. Wie sagte unser Gründer: Mehr Sein als Schein. Das trifft es gut, wozu dieser Mix aus Innovation und Tradition führt.

**T. B.:** Für mich passt die Formulierung „75 Jahre jung“ vor allem deshalb so gut, weil der genossenschaftliche Gedanke so etwas wie ein Evergreen ist. Das zeigt sich gerade heute sehr deutlich: In einer Gesellschaft, die allzu oft vom Ich geprägt ist, strahlt unser Wir besonders hell. Seit 75 Jahren zeigt die WIEDERAUFBAU, wie man sozial verantwortlich und mit klarem Fokus auf die Menschen den Lebensalltag gestalten kann. Ich bin überzeugt: Wir sind über all die Jahrzehnte wirtschaftlich stabil geblieben – nicht trotz, sondern wegen unserer genossenschaftlichen Struktur. Unser Wir ist stärker als der Markt – auch deshalb, weil wir bei unseren Entscheidungen nicht nur auf das Heute schauen, sondern immer schon auch das Übermorgen im Blick haben.

### Wie kommen Sie mit dem Thema Digitalisierung voran?

**F. B.:** Hier hat sich in den vergangenen Monaten bei uns einiges getan: Seit Kurzem haben wir eine eigenständige IT-Abteilung, die sich eingehend mit den wachsenden technischen Aufgaben beschäftigt. Das reicht von der digitalen Ausstattung der Arbeitsplätze über die technische

Entwicklung unserer Prozesse bis hin zur Aktualisierung bankenaufsichtsrechtlicher Sicherheitsanforderungen.

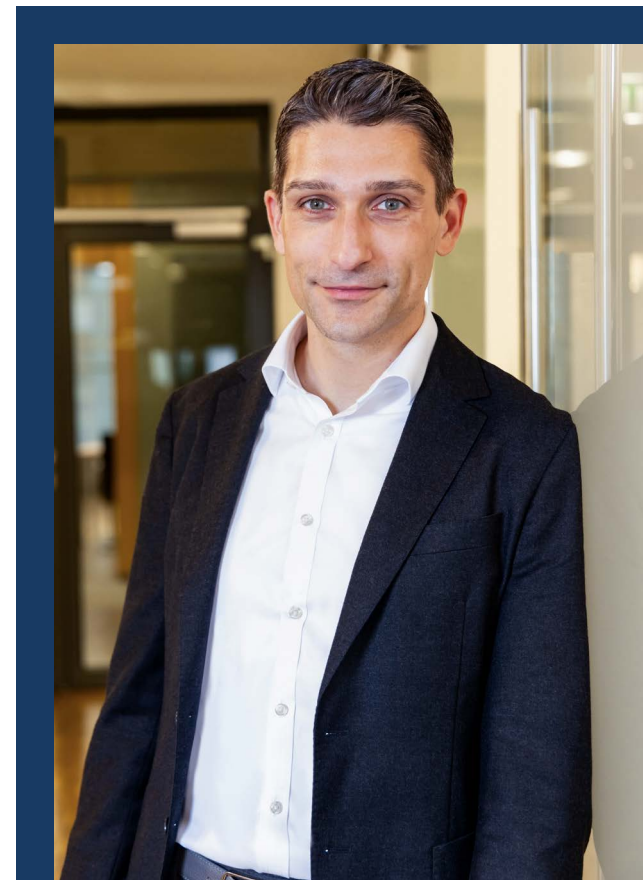
Auch im Kundenservice ist die Digitalisierung inzwischen erlebbar: Wenn uns ein Mieter telefonisch nicht direkt erreicht, weil der Mitarbeiter im Kundensupport noch im Gespräch ist, hilft für die zügige Antwort ein Voicebot weiter. Bald wird für die schriftliche Anfrage auch unser Chatbot live gehen. Hier möchte ich etwas Grundsätzliches hinzufügen: Künstliche Intelligenz ist inzwischen schon recht leistungsfähig, aber sie wird nie das leisten können, was der Mensch kann. Unser WIR lebt von menschlicher Intention, Empathie, Lebensfreude, der Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und an den richtigen Stellen vom Standardweg abzuweichen. Unser Verständnis für den Einsatz digitaler Instrumente lautet deswegen: „Die Technik hilft. Der Mensch versteht, entscheidet und begleitet.“

### Die Dinge mit Augenmaß angehen – so haben Sie es bisher auch bei der Nachhaltigkeit gehalten...

**F. B.:** Wir nehmen das Thema Nachhaltigkeit sehr ernst. Und unabhängig von politischen Stimmungen spüren wir die Verantwortung, unsere Bestände klimaneutral zu entwickeln. Wir tun dafür, was geht und sinnvoll ist, aber wir wissen auch, Klimaneutralität ist nicht alles. Genauso wichtig ist uns aber das Sicherstellen einer angemessenen Wohnqualität. Wenn ein Badezimmer im Jahr 2026 noch aussieht wie in den 50er-Jahren,

“  
SEIT KURZEM HABEN  
WIR EINE EIGEN-  
STÄNDIGE IT-AB-  
TEILUNG, DIE SICH  
EINGEHEND MIT DEN  
WACHSENDEN TECH-  
NISCHEN AUFGABEN  
BESCHÄFTIGT.

Florian Bernschneider



werden sich die Mieterinnen und Mieter darin nicht wohlfühlen. Es braucht eine Balance zwischen der Investition in ein Badezimmer, damit es vermietbar bleibt – auch wenn es nichts für die CO<sub>2</sub>-Reduktion tut –, und Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, etwa über die Installation einer Luftwärmepumpe.

**T. B.:** Und genau dieser Weg zahlt sich nun aus. Während andere Unternehmen ihre Konzepte umschreiben müssen, können wir konzentriert weiterarbeiten und unseren Plan umsetzen. Dabei hilft uns seit dem vergangenen Jahr auch der Sanierungsalgorithmus. Mit ihm können wir genau sehen, welches Gebäude wir sinnvollerweise als Nächstes in die Sanierung bringen.

### Auf der letzten Vertreterversammlung hat der Vorstand angeregt, zukünftige Vertreterwahlen digital durchzuführen ...

**F. B.:** Diesen Gedanken haben wir im Nachgang noch einmal intensiv mit den Vertreterinnen und Vertretern diskutiert und sind zu dem Schluss gekommen, dass wir diesen Weg ab 2027 tatsächlich gehen wollen. Für diejenigen, die ihre Wahlentscheidung lieber persönlich treffen, werden wir in den Quartieren und in unserer Geschäftsstelle Wahlcafés einrichten. Dort wird die Stimme dann digital erfasst. Zuvor werden wir, wie es sich gehört, auf der Vertreterversammlung das offizielle „Go“ dafür einholen.

### Zum Abschluss noch ein kurzer Blick nach vorn: Was steht aktuell auf Ihrer Agenda?

**F. B.:** Nachdem der aktuelle Strategiezyklus erfolgreich abgeschlossen ist, beschäftigen wir uns derzeit mit den Zielen für die nächsten Jahre. Den entsprechenden Plan werden wir im Sommer dem Aufsichtsrat vorlegen. Schon jetzt können wir sagen: Es wird – wie man es von der WIEDERAUFBAU kennt – sicherlich neue Impulse geben, aber keine grundsätzlichen Überraschungen.

**T. B.:** Wie gewohnt werden wir die erwirtschafteten Mittel weiter gezielt in unseren Gebäudebestand investieren. Unser Fokus liegt dabei vor allem auf der energetischen Versorgung. Denn wir wollen ja auch in den nächsten 75 Jahren gut am Markt bestehen.



### Was hat die WIEDERAUFBAU in Ihrer Zeit geprägt?

**H.-J. W.:** Wir konnten in einem schwierigen Umfeld die größten Neubauprojekte unserer Geschichte realisieren – in aller Ruhe, im Budget, im Sinne der Genossenschaft. Zudem haben wir unsere Geldflüsse so umgestaltet, dass verdientes Geld rasch wieder in den Nutzen der Genossenschaft fließt.

### Über welche Fortschritte freuen Sie sich persönlich besonders?

Gemeinsam sind wir in ein Miteinander gekommen, in dem man Ideen austauscht und um das beste Ergebnis ringt. Die Genossenschaft lebt heute eine Fehler- und Lernkultur, die ihren Namen verdient. Die Menschen haben Mut, sich einzubrin-

gen. Und wenn etwas beim ersten Mal nicht funktioniert, dann beim zweiten Mal.

Unternehmerisch freue ich mich über zwei vorteilhafte Verträge, die wir zur richtigen Zeit abgeschlossen haben. Mit einem klugen Gaseinkauf haben wir erreicht, dass unsere Mieterinnen und Mieter von den gewaltigen Preisausschlägen am Markt nichts mitbekommen haben. Und auf der Darlehensseite konnten wir uns langfristig extrem niedrige Zinskonditionen sichern.

### Was hat Sie immer wieder motiviert?

Die Freude an der Arbeit und die Lust, mit Menschen zusammenzuarbeiten. Es gibt für mich nichts Schöneres, als Menschen mitzunehmen und zu sagen: „Kommt, lasst uns den Weg ausprobieren.“

## „Unendlich wertvoll“

Nach acht Jahren im Cockpit geht Hans-Joachim Westphal im Juni endgültig von Bord. Ein kleines Fazit.

### Welche Themen werden die WIEDERAUFBAU in Zukunft prägen?

Eine Herausforderung wird der Spagat zwischen genossenschaftlichem Anspruch und steigenden Kosten bleiben. Bestandsqualität und Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif. Hier wird es wichtig sein, stets den Zweck im Auge zu behalten.

### Welche Botschaft geben Sie Ihrer Mannschaft auf den Weg?

Entdeckt jeden Tag, wie besonders das Unternehmen und seine Aufgabe ist. Es ist unendlich wertvoll, für Menschen da sein zu dürfen – und das auch noch in einem krisensicheren Unternehmen. „Macht weiter so, dann bleibt es gut!“

GEMEINSAM SIND  
WIR IN EIN MIT-  
EINANDER GEKOM-  
MEN, IN DEM MAN  
IDEEN AUSTAUSCHT  
UND UM DAS BESTE  
ERGEBNIS RINGT.

”

**Wir sagen lieber  
willkommen – statt  
Wer bist du denn?**

*Piotr Wreczycki*



# DIE WESTSTADT IST HEIMAT

**Piotr Wreczycki lebte als sogenannte Displaced Person („vertriebene/ verschleppte Person“) schon in der Weststadt, bevor es sie gab. Hier hat der gelernte Fotograf und heutige Hobbykünstler unter dem Dach der WIEDERAUFBAU eine Heimat gefunden, die er nicht mehr verlassen möchte. Warum? Das verrät der 74-Jährige im Interview ...**



## Lieber Herr Wreczycki, wie haben Sie Ihre Kindheit hier in Braunschweig erlebt?

Meine Eltern waren Zwangsarbeiter und sind nach dem Krieg in der ehemaligen Fliegerhorst-Kaserne in Braunschweig gelandet, wo ich auch geboren bin. Für mich als Kind war die Zeit herrlich. Wir sind in den Ruinen herumgeturnt, überall fanden wir Abenteuer. Für

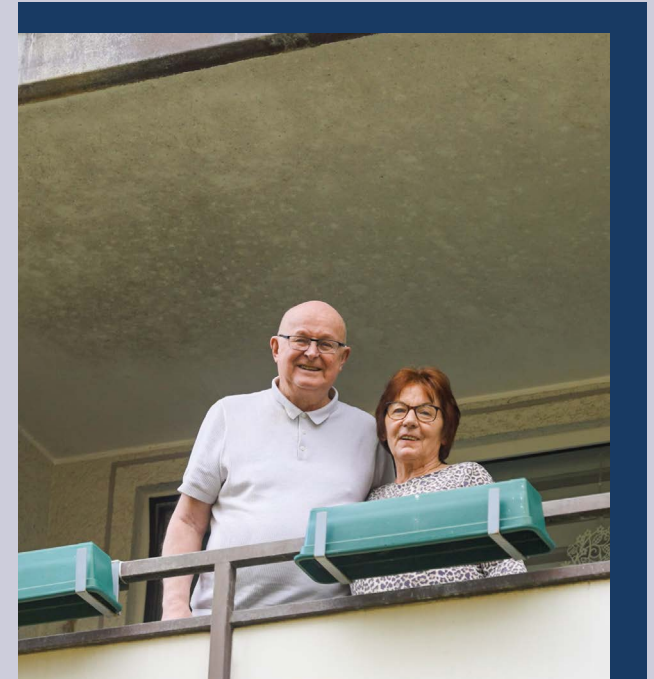
meine Eltern muss das Leben aber ziemlich hart gewesen sein: Es gab kein fließendes Wasser, keine eigene Toilette, geheizt wurde mit dem Kohlenofen.

## Später sind Sie dann in eine Wohnung der WIEDERAUFBAU gezogen ...

Genau, 1962 war das. Damals entstanden am Queckenberg die ersten Häuser überhaupt in der Weststadt. Auf einmal hatten wir drei Zimmer, eine Toilette und Dusche – das war natürlich ein großer Fortschritt. Meine Frau und ich wohnen heute noch am Queckenberg. Wir sind einige Male um-, aber hier nie weggezogen.

## Warum? Was gefällt Ihnen an der Weststadt?

Weststadt ist Weststadt. Ich habe hier meine Wurzeln, alle Freunde und Bekannten aus dem Lager, wie wir die Kaserne immer genannt



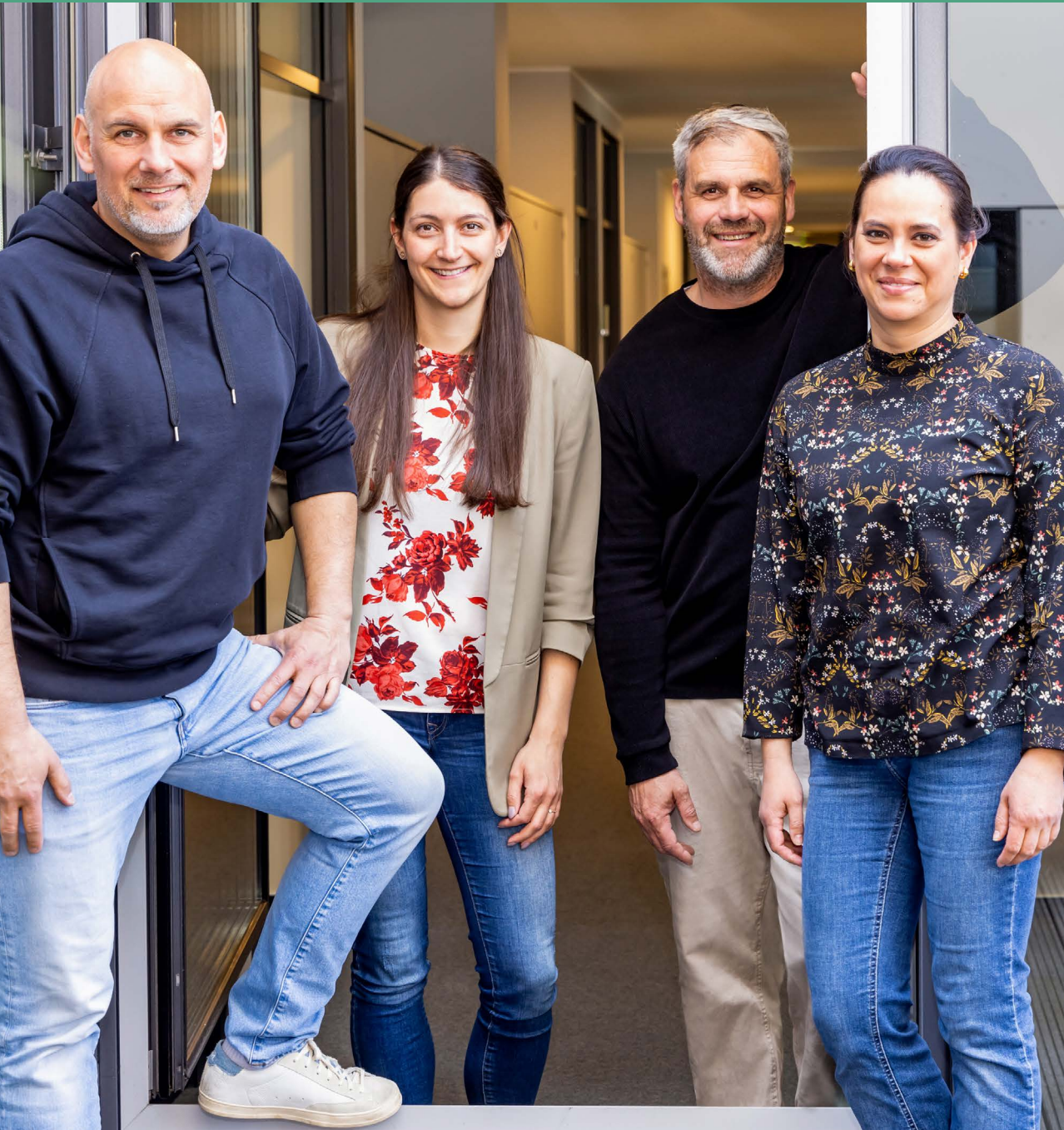
75 Jahre – unsere  
WIEDERAUFBAU:  
Zum Jubiläumsvideo  
hier klicken oder  
QR-Code scannen



haben, wohnen noch hier. Ich würde deshalb nirgendwo anders hingehen. Für mich ist die Weststadt meine Heimat – das, was zählt.

## Fast 65 Jahre WIEDERAUFBAU: Welche Erfahrungen haben Sie mit der Genossenschaft in all den Jahren gemacht?

Sie begleitet mich bis heute und ich bin wirklich sehr sehr zufrieden.



**Wir sind  
mehr bunte  
Wildwiese  
als Grünfläche.**

AG Biodiversität

# JEDE GRÜNFLÄCHE IST EIN ZUHAUSE.

Mit unserer AG Biodiversität behalten wir alles Grüne im Blick. Zu unseren 16 Standorten gehören zahlreiche Grünflächen, die es zu pflegen gilt. Vom Rasen bis zur Baumkrone lassen wir Vielfalt wachsen.

Bevor gebuddelt, gesät oder gemäht wird, steht Planung an. Im letzten Jahr hat die AG Biodiversität ein standortübergreifendes Mähkonzept für den gesamten Bestand erarbeitet. Unser Ziel ist der Schritt vom klassischen Rasen hin zu artenreicheren Wiesen. Dafür passen wir die Pflege an und lassen das Gras auf vielen Flächen einige Zentimeter höher wachsen. Seit diesem Jahr erfassen wir auch Blühwiesen systematisch im Kataster. Das ist eine wichtige Grundlage für weitere Maßnahmen. Wir legen neue Blühwiesen an, reaktivieren bestehende Flächen und verbreitern sie gezielt. Mit passenden Begrenzungen, z. B. Holzzäunen, machen wir diese Bereiche vor Ort sichtbar.

Beim Baumbestand werden wir präzise. Mit der App „ImmoSpector tree“ dokumentieren unsere Baumkontrolleure von der „Nieder-

sächsischen“ jeden Baum. Erfasst werden Standort, Art sowie Zustand und Vitalität. Krone, Stamm und Wurzel werden regelmäßig geprüft. Im Baumkataster werden alle Informationen über Standort, Baumart, Historie und den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Sichtkontrolle, also zur Höhe, zum Durchmesser und zur Vitalität, festgehalten. In der App erfasste Daten lösen Maßnahmen aus. Braucht ein Baum besondere Aufmerksamkeit, fahren wir gezielt hin.

Und weil wir nicht vergessen, was wir besonders gut können, schaffen wir auch in unseren Gärten Lebensräume. In Braunschweig-Broitzem stehen Igelhäuser für stachelige Bewohner bereit. Eine engagierte Mieterin kümmert sich um die „Häuschenverwaltung“. Die Zusammenarbeit zeigt, wie gemeinsames Engagement neue Möglichkeiten für den Artenschutz direkt vor der Haustür schaffen kann.



INSEKTEN FINDEN  
MEHR LEBENSRAUM  
UND DER BODEN  
BLEIBT LÄNGER  
FEUCHT. DAS SCHÜTZT  
NATUR UND KLIMA.

AG Biodiversität

”

Unser stärkstes  
Netzwerk  
heißt Miteinander.

*Natalie Röper  
und Mark Rodehorst*



# WIR STELLEN VOR: CHARLIE.

## Warum uns Digitalisierung näher zu den Menschen bringt.

Wenn wir über Digitalisierung nachdenken, dann haben wir vor allem im Kopf, welche Möglichkeiten sie für unser Miteinander aufmacht. Denn wir verstehen Digitalisierung als einen zentralen Baustein in einer serviceorientierten und vernetzten Arbeits- und Kundenwelt. Was das konkret heißt? Beispielsweise wollen wir Prozesse vereinfachen. Und die Kommunikation stärken. Idealerweise verbessern wir die Erreichbarkeit für unsere Mieterinnen und Mieter.

### „CHARLIE IST DA, WENN WIR ES GERADE NICHT SEIN KÖNNEN.“

Für unsere Mieterinnen und Mieter da zu sein, wenn sie uns brauchen, ist mehr als ein Angebot. Es ist echter technologischer Fortschritt. Und der hat bei uns auch einen Namen: „Charlie“ ist unser Voice- und Chatbot, der unseren Kundinnen und Kunden zur Verfügung steht, wenn wir mal nicht persönlich erreichbar sind, beispielsweise außerhalb unserer telefonischen Sprechzeiten. Er macht einen guten Job und unterstützt schnell, unkompliziert und wir bleiben in Kontakt mit den Menschen. Denn ein wesentlicher Schritt im wichtigen Veränderungsprozess ist der Ausbau unserer digitalen Mieterkommunikation. Mit dem Relaunch unserer Webseite und neuen Funktionalitäten schaffen wir einen zentralen Zugangspunkt für Informationen und Services.

Auch unsere Mieterzeitschrift „Willkommen“ wurde konsequent in die neue digitale Struktur integriert und ist nun direkt an die Webseite angebunden. Dadurch bündeln wir Inhalte und erleichtern es unseren Mieterinnen und Mietern, relevante Informationen und Themen schnell und intuitiv zu finden.

**Mark Rodehorst**  
Abteilungsleiter IT-  
Koordination. Seit 2025 mit an  
Bord; Abteilung neu gegründet

**Natalie Röper**  
Abteilungsleiterin  
Kundenservice



### „WIR DENKEN INHALTE NICHT IN KANÄLEN, SONDERN IN ZUSAMMENHÄNGEN.“

Parallel dazu treiben wir die Digitalisierung unserer internen Zusammenarbeit voran. Im Rahmen eines Pilotprojekts wurde Microsoft 365 eingeführt, damit wir vernetzter, aber auch transparenter miteinander arbeiten können. Ein starkes „Wir“ braucht genau das. Für uns macht es Sinn, digitale Entwicklungen zu verankern und weiterzuführen. Deshalb bauen wir unsere IT-Strukturen gezielt aus.

### „DIGITALISIERUNG BEGINNT IM TEAM.“

Mit einer neu aufgestellten Abteilung und der Besetzung einer Abteilungsleitung schaffen wir die Voraussetzungen, um digitale Change-Prozesse aktiv zu steuern und zukünftige Digitalisierungsthemen schnell und wirkungsvoll umzusetzen.

Für diese Transformation stehen stellvertretend Herr Rodehorst als Leiter der IT sowie Frau Röper, die das Thema Voice- und Chatbot inklusive der angebundenen FAQ-Strukturen maßgeblich vorantreibt.

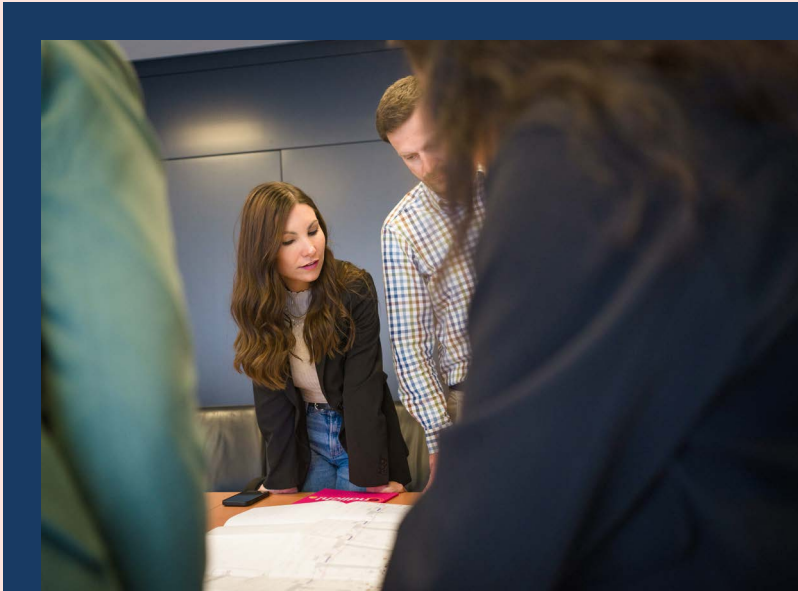
Digitalisierung ist für uns kein Selbstzweck, sondern ein gemeinsamer Weg, immer hin zu den Menschen. Offen, vernetzt und konsequent im Sinne unseres „Wir“.



”

**Ich finde,  
Vielfalt  
ist ein toller  
Kollege.**

Swantje Kühn



# UNSER LEIT- MOTIV LEBEN.

**Willkommen im Team „Sei offen für Wir“.**

Wir haben mit unserem Leitmotiv eine Haltung formuliert, die wir im Team leben wollen. Als Arbeitgeber bedeutet das für uns, ein Umfeld zu schaffen, in dem Menschen sich angstfrei entfalten, einbringen und gemeinsam wachsen können. Unser Anspruch ist es, durch gezielte und vielfältige Angebote ein Arbeitsumfeld zu gestalten, das verbindet und stärkt.

## **„WIR MACHEN DAS „WIR“ ERLEBBAR.“**

Dazu setzen wir bereits heute auf ein breites Spektrum an Maßnahmen zur Stärkung des Teamgedankens. Damit fördern wir das Wohlbefinden sowie die persönliche und fachliche Entwicklung unserer Mitarbeitenden. Angebote wie JobRad, Betriebssport und gemeinsame Erlebnisse – von Betriebsausflügen über Weihnachtsfeiern bis hin zu After-Work-Formaten – aktivieren unser „Wir“-Gefühl. Zudem bieten wir unseren Mitarbeitenden niederschwellig

und anonym die Möglichkeit, sich in beruflichen wie privaten Themen von einem Psychologen beraten zu lassen. Gleichzeitig investieren wir konsequent in die Weiterentwicklung unserer Mitarbeitenden und Führungskräfte. Neben selbstverständlichen Fachschulungen gibt es diverse Angebote von Burn-out-Präventionsschulungen, Anti-Aggressionstrainings sowie speziell entwickelten Teambuildingworkshops.

## **„WIR MÖCHTEN DIE KLÜGSTEN KÖPFE AUS DER REGION FÜR UNS GEWINNEN.“**

Unsere Nachwuchskräfte fördern wir gezielt, etwa durch die Teilnahme am EBZ-KlimaCamp für Auszubildende oder Programme wie das Young Leader Network für angehende Fach- und Führungskräfte.

Dieses Angebot bauen wir auch weiter aus, ergänzen es beispielsweise durch zusätzliche Gesundheits- und Fitnessangebote sowie individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten.

„Unser Engagement für den Nachwuchs ist unser Zukunftskonzept“, sagt Swantje Kühn, Bereichsleiterin Personalmanagement. „Wir investieren gezielt in junge Kolleginnen und Kollegen. Gleichzeitig fördern wir auch unsere erfahrenen Mitarbeitenden.“ Alle bekommen bei der WIEDERAUFBAU die Chance, sich weiterzuentwickeln und ihr Können auszubauen. Denn nur gemeinsam als starkes Team bieten wir unseren Mieterinnen und Mietern ein überzeugendes Produkt und einen verlässlichen Service. Dazu gehört natürlich auch, eine Arbeitswelt zu gestalten, die Menschen verbindet und in ihrem Können fördert. Und damit nicht nur willkommen heißt, sondern auch zum Bleiben einlädt.

# Tür auf für unsere Highlights

Zahlen, die uns 2025 begeistern. Nachbarinnen und Nachbarn, die in unseren Vierteln etwas bewegen. Und Themen, die uns voranbringen.



35+  
STADT-  
QUARTIERE

## HOLA UTOPIA! – MEHR FARBE FÜR DEN QUECKENBERG

Streetart verbindet Nachbarschaft: Im Quartier am Queckenberg in Braunschweig sorgt das Projekt „Hola Utopia“ erneut für Farbe. Nach dem Auftakt 2024 wurde nun eine weitere Hauswand am Treffpunkt „Am Queckenberg 1a“ gestaltet. Die spanische Künstlerin Galleta Maria setzte das Motto „Menschenbilder“ eindrucksvoll um. Das neue Mural ist bereits das vierte große Wandbild im Quartier und steht für Offenheit, Gemeinschaft und ein lebendiges Wohnumfeld.

## EIN NEUER LOOK FÜR EIN STARKES WIR

Mit unserer neuen Markenvision „Sei offen für WIR“ stellen wir das in den Fokus, was uns auch im Wandel trägt: unser genossenschaftliches Fundament. Lebenslanges Wohnrecht, Sicherheit, Teilhabe und Gemeinschaft prägen unser Selbstverständnis. Werte, die heute wichtiger sind denn je und alles andere als selbstverständlich. Sie sind das, was die WIEDERAUFBAU besonders macht. Diese Haltung zeigt sich nun auch in unserem neuen Erscheinungsbild: offener, klarer, moderner. Unser überarbeitetes Design – vom Logo bis zur Bildwelt – ist ein sichtbares Zeichen dafür, dass wir bereit sind für die nächsten Jahrzehnte. Zugleich bleibt das Wichtigste bestehen: Wir sind weiter für Sie da – persönlich, zuverlässig und nah.



## QUARTIERSTREFF LEBENS RAUM

Am 1. April 2025 wurde der neu aufgestellte Quartierstreff in Goslar LEBENS RAUM in der Stettiner Straße 61 feierlich eröffnet. Zahlreiche Netzwerkpartner sowie Vertreterinnen und Vertreter der Wohngesellschaften Goslar/Harz und der WIEDERAUFBAU waren dabei.

Der Treffpunkt, 2011 als Wohncafé gestartet, beginnt damit einen neuen Abschnitt. Die barrierefreien Räume im ehemaligen Kiosk bieten dank zentraler Lage eine gut sichtbare und niedrigschwellige Anlaufstelle im Quartier. Bei Kaffee und Gesprächen wurde die Eröffnung in lebendiger Atmosphäre gefeiert, als neuer Ort für Begegnung und gelebte Nachbarschaft im Stadtteil.





## 10 JAHRE REGIONALES ENGAGEMENT: DIE GENOSSENSCHAFTSTAFEL FEIERT JUBILÄUM

Zum zehnten Mal luden die Braunschweiger Genossenschaften rund 270 Gäste der Braunschweiger Tafel zu einer besonderen Veranstaltung ein. Gemeinsam mit drei weiteren Partnergenossenschaften war die WIEDERAUFBAU Gastgeber eines festlichen Drei-Gänge-Weihnachtssessens – serviert von den Vorständen und Mitarbeitenden.

Im Mittelpunkt stand die gelebte Solidarität: Jede Genossenschaft spendete 2.500 Euro, insgesamt kamen 10.000 Euro für die Arbeit der Tafel zusammen. Weihnachtliche Musik, kleine Aufmerksamkeiten und die Unterstützung der Basketball Löwen Braunschweig begleiteten den Mittag und gaben dem gemeinsamen Essen einen passenden Rahmen.

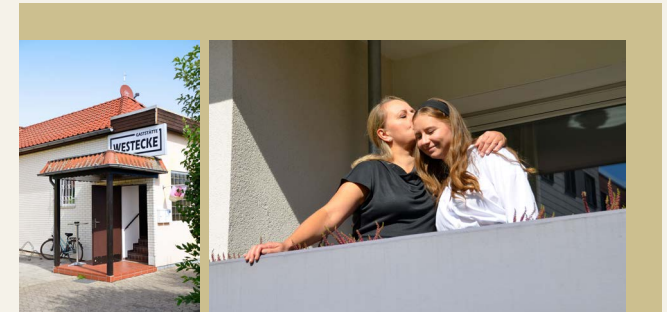
**+1.000**  
**NEUE FOLLOWER BEI  
INSTAGRAM IN 2025**



## FERTIGSTELLUNG GÄRTNERHÖFE

Der größte Neubau der letzten Jahrzehnte der WIEDERAUFBAU ist abgeschlossen: Im Gründungsquartier „An den Gärtnerhöfen“ wurden im Oktober 2025 insgesamt 101 neue Wohnungen in Betrieb genommen. Der Schwerpunkt lag dabei bewusst auf großzügigen 4- und 5-Zimmerwohnungen, um insbesondere Familien ein neues Zuhause zu bieten.

Der Neubau ist Teil einer umfassenden Quartiersentwicklung, die bereits 2020 begann und neben Neubauten auch Bestandsmodernisierungen sowie Rückbau umfasst. Insgesamt sind so 124 Sozialwohnungen im Quartier entstanden – im Neubau und im vollständig modernisierten Bestand. Damit wächst „An den Gärtnerhöfen“ Schritt für Schritt zu einem vielfältigen, lebendigen Wohnstandort weiter.



## MIT HERZ UND HEIMATKÜCHE – ANKOMMEN IN DER WESTSTADT

Die Geschichte der Familie Spadlo zeigt, wie ein neues Zuhause gelingen kann. Aus Polen in die Braunschweiger Weststadt gekommen, hat die Familie bei der WIEDERAUFBAU nicht nur eine Wohnung, sondern auch ein Stück Heimat gefunden.

Im Mittelpunkt ihres Alltags stehen Gemeinschaft und gemeinsame Mahlzeiten – besonders die Heimatküche verbindet die Generationen und schafft Vertrautheit im neuen Umfeld. So entstehen schnell Kontakte in der Nachbarschaft und ein Gefühl von Ankommen. Die Mietergeschichte steht exemplarisch für das genossenschaftliche Verständnis der WIEDERAUFBAU: Menschen ein sicheres Zuhause zu geben und sie auf ihrem Weg in ein neues Leben zu begleiten.

# VER ANT WOR TUNG

# Handlungsfelder Nachhaltigkeit

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 wohnungsnahen Dienstleistungen anzubieten. So steigern wir die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden sowie Mitglieder und fördern ihre langfristige Bindung an unser Unternehmen.

## Handlungsfeld Gemeinwesen

Die WIEDERAUFBAU 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 Mitarbeitenden.

## 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

Unser Nachhaltigkeitsmanagement folgt einem ganzheitlichen Ansatz. Wir betrachten Umwelt, Soziales und Wirtschaft gleichwertig. Unser Ziel ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern, Ressourcen effizient einzusetzen und gleichzeitig eine stabile wirtschaftliche Grundlage für die WIEDERAUFBAU zu gewährleisten.

Klimaschutz gehört zu den zentralen Aufgaben der Wohnungswirtschaft. Damit das politische Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 erreichbar bleibt, braucht es verlässliche Strategien und konkretes, langfristiges Engagement. Gleichzeitig verändern sich die gesetzlichen Anforderungen stetig, insbesondere im Bereich Energie und Gebäude.

Für die WIEDERAUFBAU bedeutet dies, dass wir uns bewusst robust ausrichten. Unsere Maßnahmen orientieren sich dabei an langfristigen Zielen. Wir berücksichtigen Vorgaben wie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Unabhängig davon verfolgen wir konsequent unser Ziel, unsere Bestände zukunftsfähig und klimaverträglich weiterzuentwickeln. Dabei setzen wir auf drei zentrale Hebel: die kontinuierliche Sanierung und Modernisierung unseres Bestands, die Prüfung und den gezielten Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung und Bewertung von Quartierslösungen.

Die Grundlage unserer Strategie bilden folgende Maßnahmen:

- Umstellung von Heizsystemen auf Niedertemperaturfähigkeit,
- Strangsanierungen,
- Umbau von Einrohr- auf Zweirohrheizungen,
- Optimierung von Heizanlagen,
- Ausbau digitaler Verbrauchssteuerung und
- gezielter Einsatz erneuerbarer Energien.

Oft stellt sich die Frage, wie die Entscheidungen für unsere Großmaßnahmen getroffen werden. Hier legen wir Wert auf faktenbasierte Entscheidungen. Unser Klimapfad mit sechs Komponenten bildet den systematischen Ansatz und stellt sicher, dass Sanierungsentscheidungen nicht isoliert, sondern im Kontext eines langfristigen Transformationspfads getroffen werden. Er hilft uns, den Bestand ganzheitlich zu betrachten: technisch, energetisch und marktwirtschaftlich. So priorisieren wir Maßnahmen nachvollziehbar und sichern ihre Finanzierbarkeit.

Jahr für Jahr zeigt zudem unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz, wie sich unser Bestand nach dem umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen entwickelt:

- geringere Emissionen je Wohneinheit: 2023 lagen diese bei 1,5 t CO<sub>2</sub>äq pro Jahr – ein Rückgang um rund 12 % seit 2019.
- sinkender Energieverbrauch in unseren Gebäuden: Das entlastet auch die Nebenkosten.
- stetige Entwicklung: Die Richtung stimmt – Schritt für Schritt nähern wir uns unserer Zielmarke von rund 10 kg CO<sub>2</sub>äq/m<sup>2</sup>a bis zum Jahr 2045.

Damit haben wir in nur fünf Jahren eine deutliche Effizienzsteigerung erreicht, sind aber noch lange nicht am Ziel. Denn Klimaneutralität ist kein Sprint, sondern ein Marathon. Jeder Sanierungsschritt, jede Überlegung, einen Energieträger oder eine Heizungsart zu wechseln, jede eingesparte Kilowattstunde bringt uns unserem Ziel näher.

Gleichzeitig stellt die Anforderung des klimaneutralen Gebäudebestands die gesamte Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Insbesondere die erforderlichen Investitionen in energetische Modernisierung und klimafreundliche Technologien stehen in einem direkten Spannungsverhältnis zur Sicherung bezahlbaren Wohnens.

Als Genossenschaft ist es unser Anspruch, diesen Zielkonflikt verantwortungsvoll zu gestalten. Wir verfolgen daher einen ausgewogenen Ansatz, der:

- energetische Maßnahmen sozialverträglich umsetzt,
- Mietbelastungen für unsere Mieterinnen und Mieter begrenzt,
- Fördermittel und Finanzierungsinstrumente konsequent nutzt und
- Investitionen langfristig wirtschaftlich absichert.

Bezahlbares Wohnen bleibt dabei unser Kernauftrag. Wir bieten moderate Mieten, stabile Wohnverhältnisse und vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Lebenssituationen. Energetische Maßnahmen werden so geplant, dass sie sowohl ökologische Wirkung entfalten als auch für unsere Mieterinnen und Mieter tragbar bleiben.



**Biodiversität** „Durch naturnah gestaltete Außenanlagen und vielfältige Grünflächen leisten wir einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität in unseren Quartieren.“

Ein wichtiger Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten ist die Vernetzung mit relevanten Partnern und Initiativen. Durch unsere Mitgliedschaft in der Initiative Wohnen.2050 sowie im ÖKOPROFIT-Klub fördern wir den fachlichen Austausch zu Klimaschutz, energetischer Transformation und nachhaltiger Bestandsentwicklung. Der Dialog mit anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft und spezialisierten Dienstleistern hilft uns, neue Impulse aufzunehmen und unsere eigenen Ansätze praxisnah weiterzuentwickeln.

Auch die Kommunikation mit unseren Mieterinnen und Mietern spielt eine zentrale Rolle. Wir informieren verständlich und alltagsnah, z. B. zum energieeffizienten Heiz- und Lüftungsverhalten, und unterstützen mit digitalen Angeboten dabei, Nachhaltigkeit im Alltag umzusetzen. Gleichzeitig entwickeln wir unsere Kommunika-

tions- und Berichtsformate Schritt für Schritt weiter und setzen verstärkt auf hybride und digitale Lösungen. So machen wir unsere Aktivitäten transparent und sorgen dafür, dass die Informationen für alle gut zugänglich sind.

## Ausblick

Die kommenden Jahre werden von der weiteren Konkretisierung der Rahmenbedingungen geprägt sein. Insbesondere die kommunale Wärmeplanung und der Ausbau der Energieinfrastruktur werden maßgeblich beeinflussen, welche technischen Lösungen in unseren Beständen wirtschaftlich und praktisch umsetzbar sind.

Wir werden unseren Klimapfad kontinuierlich weiterentwickeln und an neue Erkenntnisse sowie regulatorische Anforderungen anpassen. Dabei bleibt die faktenbasierte Steuerung zentral. Wir werden unsere Datengrundlagen weiter verbessern und Investitionsentscheidungen noch stärker daran ausrichten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verzahnung von Nachhaltigkeits- und Risikomanagement. Klimabezogene Risiken, regulatorische Veränderungen und steigende Anforderungen an die Finanzierung gewinnen weiter an Bedeutung und fließen künftig tiefer in unsere Steuerungsprozesse ein.

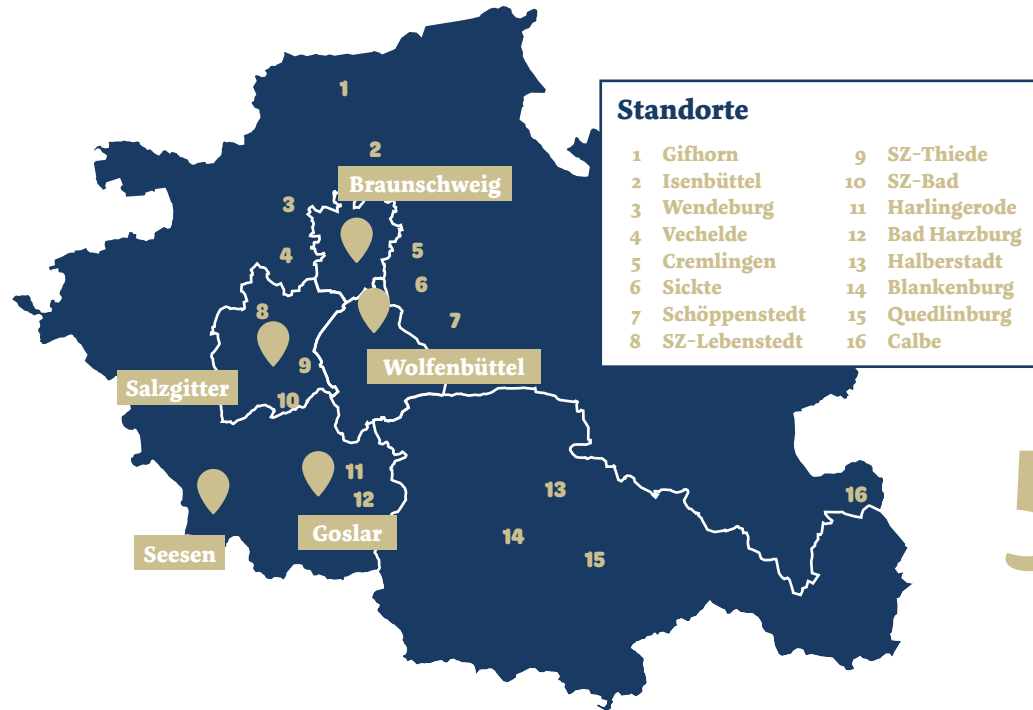
Unser Anspruch bleibt unverändert. Wir entwickeln unseren Bestand Schritt für Schritt weiter, halten unsere Mieten stabil und sichern die Zukunftsfähigkeit der WIEDERAUFBAU.

# FI NANZ BERICHT

# Kurz und bündig

Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ist mit rund 17.700 Genossenschaftsmitgliedern und über 9.200 Wohnungen eines 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.



**5** Hauptstandorte

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 %

**35+** Stadtquartiere **> 500** Wohnungen an den Hauptstandorten

**15** weitere Standorte **1.500** Hauseingänge

# Kennzahlen

	2025	2024	Veränderung in %
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Umsatzerlöse	67.034,9 T€	64.217,3 T€	4,4
davon Sollmiete	47.597,2 T€	46.674,0 T€	2,0
davon leerstehend	663,2 T€	697,0 T€	-4,8
Mietausfallquote in %	1,4 %	1,5 %	-6,7
Jahresergebnis vor Instandhaltung	22.380,3 T€	23.279,1 T€	-3,9
Jahresergebnis	3.421,9 T€	5.274,7 T€	-35,1
EBITDA	17.874,5 T€	19.775,5 T€	-9,6
Dividende in %	4,0 %	4,0 %	0,0
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins in %	2,2 %	2,3 %	-4,3
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung in %	1,8 %	1,6 %	12,5
Buchwert der Immobilien	399.555,2 T€	389.606,4 T€	2,6
Bilanzsumme	428.965,6 T€	426.041,4 T€	0,7
Objektfinanzierungsmittel	193.646,3 T€	192.754,0 T€	0,5
Spareinlagen	45.045,0 T€	43.977,9 T€	2,4
Eigenkapital	144.388,3 T€	141.287,7 T€	2,2
Eigenkapitalquote in %	33,7 %	33,2 %	1,5
Loan to Value in %	50,0 %	49,6 %	0,8
Mietenmultiplikator	8,4	8,3	0,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.767,1 T€	16.972,7 T€	10,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.352,9 T€	-21.961,3 T€	1,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.481,9 T€	13.892,0 T€	-125,1
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	27.500,4 T€	26.822,8 T€	2,5

	2025	2024	Veränderung in %
<b>NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Zahl der Mitglieder <sup>1</sup>	17.413	17.407	0,0
Zahl der Mitarbeitenden <sup>1</sup>	121	114	6,1
Zahl der bewirtschafteten Wohneinheiten <sup>1</sup>	9.198 WE	9.098 WE	1,1
davon leerstehend <sup>1</sup>	111 WE	132 WE	-15,9
Leerstandsquote in % <sup>1</sup>	1,2 %	1,5 %	-16,8
Fluktuation in %	9,6 %	8,4 %	14,3
Monatliche Nettomiete pro m <sup>2</sup> Whfl. in <sup>1</sup>	6,65 €	6,51 €	2,2

<sup>1</sup> zum 31.12.

# Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorstand führte die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG auch im Jahr 2025 durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Das Unternehmen investierte weiterhin intensiv in den Bestand. Die operativen Vorhaben wurden plangemäß bearbeitet und fortgesetzt. Zudem konnte mit dem Projekt „An den Gärtnerhöfen“ das größte Neubauvorhaben der vergangenen Jahrzehnte erfolgreich fertiggestellt werden. Ein Meilenstein in der Entwicklung der Genossenschaft. Der Schwerpunkt im Bereich Modernisierung lag auf energetischen und nachhaltigen Wertverbesserungen der Bestandsgebäude und -wohnungen. Trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen investiert die Genossenschaft im Rahmen ihrer Strategie weiter in den Bestand. Der Wohnungsbestand bleibt nahezu vollvermietet und die Leerstandsquote verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 1,2 %. Der extrem niedrige Wert unterstreicht erneut die hohe Attraktivität unseres Bestands. Auch im Kundenalltag zeigt sich weiterhin eine hohe Zufriedenheit.

Inzwischen gehören alle Wohnungsbestände, die die Baugenossenschaft im Portfolio hat, weitgehend zum Kernbestand. Damit ist die Portfoliostrategie im Wesentlichen umgesetzt. Mit der Erstvermietung der 101 Wohnungen „An den Gärtnerhöfen“, den vollständigen Mietzuflüssen aus dem Quartier „Caspariviertel“ sowie moderaten Mietanpassungen erhöhten sich die Mieterlöse um 0,9 Millionen Euro.



TROTZ DER WEITERHIN HERAUSFORDERNDEN RAHMENBEDINGUNGEN INVESTIERT DIE GENOSSENSCHAFT IM RAHMEN IHRER STRATEGIE WEITER IN DEN BESTAND.

Dank einer Reihe positiver Sondereffekte lag das Jahresergebnis bei 3,4 Millionen Euro und damit 1,4 Millionen Euro über Plan. Die zusätzlichen Mittel wurden genutzt, um das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm auszuweiten.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten. Zu jeder Zeit konnten wir uns von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über alle für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich informiert und damit seinen Informationspflichten in angemessener Tiefe entsprochen.



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

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

## SITZUNGEN UND THEMEN

Unser Gremium trat im Geschäftsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen am 27. Februar, 8. Mai, 4. September und 4. Dezember zusammen. Darüber hinaus führte der Aufsichtsrat am 7. Juni im Anschluss an die Vertreterversammlung eine konstituierende Sitzung durch.

Am 7. Juni 2025 kamen die Vertreterinnen und Vertreter unserer Baugenossenschaft Wiederaufbau eG zur 74. ordentlichen Vertreterversammlung zusammen. Neben den Vertreterinnen und Vertretern nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrats, der Vorstand und die Wirtschaftsprüfer an der Versammlung teil. Gemeinsam mit dem Vorstand berichteten wir über die wirtschaftlichen und operativen Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Im Rahmen der Versammlung erörterten wir die Geschäftszahlen, berichteten über laufende technische Projekte, stellten die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit dar und gaben einen Ausblick auf die Vorhaben im Jahr 2025. Dazu zählen insbesondere Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie

verschiedene Programme, u. a. das Heizungsprogramm. Ein weiterer Schwerpunkt war der neue Markenauftritt der Genossenschaft.

Zu den Tagesordnungspunkten zählten neben der Beschlussfassung über die Geschäftszahlen die Feststellung der jährlichen Dividende sowie die turnusmäßige Wahl der Aufsichtsratsmitglieder. Ein Mitglied schied aus dem Aufsichtsrat aus, ohne dass eine Nachbesetzung erfolgte. Damit reduzierte sich die Anzahl der Mitglieder des Kontrollgremiums auf neun.

Zu den regelmäßig in den ordentlichen Sitzungen erörterten Themen zählten die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Chancen- und Risikolage sowie die kurz-, mittel- und langfristige Finanz- und Investitionsplanung. Weitere feste Bestandteile der Beratungen waren die Risikoberichterstattung gemäß MaRisk, Revisionsthemen, die Entwicklung der Spareinrichtung sowie die operative Entwicklung der WIEDERAUFBAU und ihrer Tochterunternehmen. Auch die Marktentwicklung und die Vermietungssituation waren regelmäßig Gegenstand der Besprechungen und Beratungen.

Darüber hinaus befassten wir uns mit dem Wohnungsmanagement, der Neubaustrategie, den Bestandsinvestitionen, dem Verkauf des Grundstücks Halberstadt sowie mit Potenzialen zur Bestandsverdichtung. Weiterhin im Fokus stand der energetische Zustand des Portfolios einschließlich der Klimadaten (Klimapfad). Zudem informierten wir uns über laufende IT-Maßnahmen, den Wirtschaftsplan 2026 und besprachen Sonder- und Pilotprojekte wie z. B. Voicebot und Heizung. Ergänzend behandelten wir die Wahlordnung mit entsprechender Satzungsänderung sowie Vorstandsangelegenheiten und Vergütungsfragen.

Schließlich setzten wir uns im Rahmen der Selbstevaluation mit der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat auseinander.

## JAHRESABSCHLUSS

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten die Abschlussunterlagen und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers fristgerecht und nahmen diese zur Kenntnis. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Prüfungsbericht ausführlich diskutiert. Darüber hinaus informierte der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat sieht keinen Anlass zu Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung oder den vorgelegten Jahresabschluss.

Die Vertreterinnen und Vertreter genehmigten die Beschlussvorlagen, den Jahresabschluss und die Gewinnverteilung für das Geschäftsjahr 2024 sowie die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 %. Vorstand und Aufsichtsrat wurde von der Vertreterversammlung mit jeweils einer Enthaltung die Entlastung erteilt.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlugen Vorstand und Aufsichtsrat den Vertreterinnen und Vertretern vor, die satzungsmäßige Höchstdividende von 4 % zu beschließen.



**DANK EINER REIHE POSITIVER SONDEREFFEKTE LAG DAS JAHRESERGEBNIS BEI 3,4 MILLIONEN EURO UND DAMIT 1,4 MILLIONEN EURO ÜBER PLAN.**

## PERSONALIA

Auf der Vertreterversammlung am 7. Juni 2025 schied Herr Werner Schilli aus dem Aufsichtsrat aus. Für eine weitere Wahlperiode wurden Herr Dr. Ralf Utermöhlen und Herr Jens Wolfgramm wiedergewählt.

Nur wenige Wochen nach seinem Ausscheiden aus unserem Gremium nahm der Aufsichtsrat mit tiefer Betroffenheit Abschied von Herrn Werner Schilli. Als Aufsichtsratsvorsitzender war ich ihm nicht nur beruflich, sondern auch freundschaftlich über viele Jahre eng verbunden. Die Familie der WIEDERAUFBAU verliert mit ihm eine hochgeschätzte Persönlichkeit. Wir werden Herrn Werner Schilli ein ehrendes Andenken bewahren.

## DANK

In diesem Jahr feiert die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG ihr **75-jähriges Bestehen**. Dies ist ein angemessener Anlass, dankbar und zugleich mit Stolz auf die gemeinsame Entwicklung zurückzublicken. Seit seiner Gründung am 30. Mai 1951 hat sich das Unternehmen von einer klassischen Baugenossenschaft zu einem der größten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Niedersachsens entwickelt – wirtschaftlich stabil und mit einer klaren Ausrichtung auf Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und langfristige Wohnsicherheit.

Während die Welt zunehmend komplexer und schnelllebiger wurde, war die Genossenschaft für die Menschen, die in ihren Wohnungen zu Hause sind, stets eine verlässliche Konstante. Auch heute zeigt das mehr als 120 Beschäftigte umfassende Team der WIEDERAUFBAU, wie Wohnungsbewirtschaftung im Sinne der Menschen gelingt: durch die tägliche Offenheit für das Wir und vorausschauende Investitionen in den Lebensraum.

Wir danken dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der WIEDERAUFBAU für die erneut vorbildliche Arbeit im vergangenen Jahr.

Ihnen, unseren Vertreterinnen und Vertretern, danken wir für Ihr konstruktives und ideenreiches Mitwirken an der Entwicklung unserer Genossenschaft. Durch Ihre engagierte Gremienarbeit und Ihren Einsatz in den Quartieren gestalten Sie den Weg der WIEDERAUFBAU maßgeblich mit. Ebenso danken wir den Partnern des Unternehmens für die vertrauensvolle und tatkräftige Unterstützung bei der Umsetzung unserer Vorhaben.

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



Braunschweig, am 7. Mai 2026  
Christoph Schmitz  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Organe, Vertreterinnen und Vertreter

## Vorstand



**Florian Bernschneider**

Florian Bernschneider (39) 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 (63) 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 (69) 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

**Anke Kaphammel,**

Galeristin, Braunschweig

**Liza Klenk,**

Geschäftsführerin, Vechelde

**Werner Schilli,**

Bankdirektor a. D., Wolfenbüttel (bis 07.06.2025)

**Dr. rer. nat. Ralf Utermöhlen,**

Geschäftsführer, Braunschweig

**Dietmar Weitzel,**

Rechtsanwalt, Salzgitter

**Laura Wittig,**

geschäftsführende Gesellschafterin,  
Braunschweig

**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 (bis 11.2025)  
Klaus-Dieter Dietze, Salzgitter (ab 12.2025)  
Ulrich Fiukowski, Wolfenbüttel  
Carmen Fricke, Vechede  
Sabine Görlitzer-Toewe, Wolfenbüttel  
Günther Jemand, Wolfenbüttel  
Maria Jemand, Wolfenbüttel  
Sabina Kaluza, Vechede  
Jana Kessel, Wolfenbüttel  
Florian Lemke, Wolfenbüttel  
Nancy Lindemann, Wolfenbüttel  
Carola Lisson, Salzgitter  
Jörg Lütge, Vechede  
Verena Mocha, Wolfenbüttel  
Dr. Fabian Pabst, Wolfshagen im Harz  
Hans-Joachim Piepenbrink, Vechede  
Karin Piepenbrink, Vechede  
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 9.198 Wohnungen bzw. 570.585 m<sup>2</sup> Wohnfläche am 31. Dezember 2025 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 gemäß Satzung 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. 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 Immobilie wurde per 31.12.2025 veräußert. 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 Reputationschäden präventiv von unserer Genossenschaft abzuhalten.

Die interne Revision, die im Berichtsjahr von der externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Domus 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 Mitarbeiter und unterstützen ehrenamtliche Tätigkeiten von Institutionen.
- Unsere Aktivitäten für lebenswerte Quartiere beziehen die gesamte Nachbarschaft mit ein.

### ÖKOLOGIE:

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

### ARBEITSPLATZ:

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

### MARKT:

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

Für die Implementierung und die permanente Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen 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 Klimapfads abgeleitete **Investitionsstrategie** setzt auf einen Mix aus bedarfsorientierter Quartiersentwicklung und CO<sub>2</sub>- bzw. energiereduzierenden Maßnahmen 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.

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 bis 2021 und den umfassenden Umbauarbeiten mit Grundrissveränderungen

in den Jahren 2021 bis 2022 wurde im Berichtsjahr im dritten Abschnitt der Neubau abgeschlossen.

Es entstanden 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 Wohnungsneubaus um mehr als das Doppelte.

## Portfolio

### WESENTLICHE PORTFOLIODATEN

Anzahl Wohnungen

Anzahl Parkplätze

Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Monatliche Sollmiete pro m<sup>2</sup> in €

Leerstandsquote in % im Ø

Fluktuation in %

	2025	2024	Veränderung
Anzahl Wohnungen	9.198	9.098	+ 100
Anzahl Parkplätze	5.333	5.222	+ 111
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	570.585	561.798	+ 8.787
Monatliche Sollmiete pro m <sup>2</sup> in €	6,65	6,51	0,14
Leerstandsquote in % im Ø	1,2	1,5	- 0,3
Fluktuation in %	9,6	8,4	+ 1,2

Die Zahl der Wohnungen erhöhte sich per Saldo um 100 Wohneinheiten (WE). Dies ist im Wesentlichen durch den vorgenannten Neubau begründet. Die Genossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2025 über 2.384 zur Vermietung vorgesehene Einstellplätze (Vorjahr: 2.375), 102 Carports (Vorjahr: 102) und 2.847 Garagen (Vorjahr: 2.745); mithin stehen unseren Mietern 5.333 Parkplätze (Vorjahr: 5.222) zur Verfügung.

Die Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt zum 31. Dezember 2025 € 6,65 nach € 6,51 im Vorjahr. Die Mieterhöhungen blieben unter dem gesetzlich möglichen Rahmen und entsprechen insgesamt einem moderaten Anstieg.

Die jahresdurchschnittliche Leerstandsquote verringerte sich von 1,5 % im Vorjahr auf 1,2 % im Berichtsjahr. Ursächlich war hier die gute Vermietungssituation. Die Leerstände konzentrieren sich schwerpunktmäßig in Calbe in Sachsen-Anhalt. Während sich das Marktumfeld allgemein sehr positiv darstellt, ist die Nachfrage in Calbe im Vergleich dazu schwächer. Die Genossenschaft verzeichnet im Berichtsjahr mit 9,6 % gegenüber 8,4 % im Vorjahr eine deutlich höhere Fluktuationsquote im Gesamtbestand.

## Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag waren in unserer Genossenschaft 121 Mitarbeiter beschäftigt. Neun Personen (Vorjahr: neun) befanden sich in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten. Die Fluktuationsquote schließt alle arbeitnehmer- und arbeitgeberseitigen Kündigungen sowie Pensionierungen und Todesfälle ein. Es gilt grundsätzlich deutsches Arbeitsrecht. Daher bestehen keine wesentlichen Risiken, dass die Arbeitnehmerrechte verletzt werden könnten.

### PERSONALÜBERSICHT

#### (MITARBEITER ZUM 31.12.)

	2025	2024	Veränderung
Anzahl (ohne Vorstand)	121	114	+7
davon Männer in %	33	33	0
davon Frauen in %	67	67	0
FTE (ohne Vorstände und Auszubildende)	110	98	+12
Fluktuationsquote in %	2,55	4,43	-1,88
Altersdurchschnitt in Jahren	43	43	0

# Wirtschaftsbericht

## Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

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 2025

Die internationalen Spannungen verursachen starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften. Die noch nicht ganz überwundene 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 2025 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 folgenden Kennzahlen beschreiben die wirtschaftliche Entwicklung im Berichtsjahr.

### KENNZAHLEN ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG\*

IN MIO. €	2024	2025		Abweichung
	Ist	Plan	Ist	
Sollmieten	46,7	47,4	47,6	0,2
Erlösschmälerungen	0,9	1,0	0,9	-0,1
Umsatzerlöse aus Mieten	45,8	46,4	46,7	0,3
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	0,7	4,2	3,5
Instandhaltungsaufwand	18,0	14,4	19,0	4,6
Zinsaufwand	5,3	5,6	5,3	-0,3
Jahresergebnis	5,3	2,0	3,4	1,4

\* Werte ohne Einbeziehung von Umlagen

Die Sollmieten lagen um € 0,2 Mio. über Plan, während die Erlöschmälerungen um € 0,1 Mio. unter Plan lagen, sodass sich Umsatzerlöse aus Mieten von insgesamt € 0,3 Mio. über Plan ergeben. Dies wirkt sich positiv auf das Jahresergebnis aus. Aufgrund der positiven Ertragslage konnten die Aufwendungen für das umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm deutlich ausgeweitet werden. Auf geplante Teilwertabschreibungen konnte verzichtet werden. Die darüber hinaus generierten Erträge, im Wesentlichen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen, Versicherungsentschädigungen, Zuschüssen und den geringeren Zinsaufwendungen sowie höheren Zinserträgen, führten zu einem Jahresüberschuss von € 3,4 Mio. und somit zu einer Steigerung von € 1,4 Mio. gegenüber dem Plan.

### Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Auch im Jahr 2025 haben wir wieder intensiv in die Qualität unserer Bestände investiert: Die Aufwendungen für **Instandhaltung** (inklusive Versicherungsschäden) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen im Berichtsjahr durchschnittlich € 33,23 (Vorjahr: € 32,05). Bezieht man in die Betrachtung die eigenen der Instandhaltung zurechenbaren Personal- und Sachkosten mit ein, so erhöht sich dieser Wert auf € 40,59 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: € 39,24 pro m<sup>2</sup>). Der Vorjahresvergleichswert für bundesweit 27 Genossenschaften mit mehr als 6.000 Wohneinheiten beläuft sich laut letztem vorliegenden Betriebsvergleich auf € 24,99 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Instandhaltungsmaßnahmen, die im ersten Quartal des laufenden Jahres nachgeholt werden sollen, wurden € 5,5 Mio. (Vorjahr € 4,5 Mio.) zurückgestellt.

Entsprechend unserer Schwerpunktsetzung auf die nachhaltige **Modernisierung** investierten wir im Berichtsjahr mit € 8,5 Mio. (Vorjahr: € 8,8 Mio.) nur etwas weniger in aktivierungspflichtige Modernisierungsprojekte. Diese Investitionen dienen im Wesentlichen energetischen bzw. nachhaltigen Wertverbesserungen an bestehenden Gebäuden und Wohnungen im Bestand. Damit flossen insgesamt € 23,2 Mio. (Vorjahr: € 26,8 Mio.) in den Bestand. Zusätzlich wurden in den **Neubau** Mittel in Höhe von € 11,7 Mio. (Vorjahr: € 18,0 Mio.) investiert.

### Ertragslage

T€	2025	2024	Veränderungen
Umsatzerlöse	67.557,8	65.067,1	2.490,7
davon Miete	46.700,4	45.792,2	908,2
Bestandsveränderung	-435,9	549,0	-984,9
Zinserträge	412,9	419,8	-6,9
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	5.497,4	5.972,5	-475,1
	<b>73.032,2</b>	<b>72.008,4</b>	<b>1.023,8</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	40.111,2	37.339,4	2.771,8
davon Instandhaltung inkl. Versicherungsschäden	18.951,0	18.002,5	948,5
davon Betriebskosten	19.818,1	18.000,7	1.817,4
Abschreibungen	9.278,0	9.223,7	54,3
davon außerplanmäßig	0,0	268,0	-268,0
Personalaufwand	9.397,2	9.050,8	346,4
Zinsaufwand	5.331,5	5.258,1	73,4
Sonstige Aufwendungen	4.133,8	3.378,4	755,4
Steuern	1.358,6	2.483,3	-1.124,7
davon sonstige Steuern	1.306,4	2.264,2	-957,8
	<b>69.610,3</b>	<b>66.733,7</b>	<b>2.876,6</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>3.421,9</b>	<b>5.274,7</b>	<b>-1.852,8</b>
Jahresüberschuss ohne außerplanmäßige Abschreibungen	3.421,9	5.542,7	-2.120,8

Die Mieterlöse konnten im Berichtszeitraum aufgrund der moderaten Anhebung der Bestandsmieten bei gleichzeitiger Erstvermietung von 101 Wohnungen „An den Gärtnerhöfen“ und der Vollausswirkung des zweiten Bauabschnitts des im Jahr 2024 fertiggestellten Quartiers „Caspariviertel“ in Braunschweig erhöht werden.

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Betriebskosten und ergeben sich aus der Gegenüberstellung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten der Geschäftsjahre 2025 und 2024. Die sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandhaltungen sowie aus Förderzuschüssen und Versicherungsentschädigungen.

Die Investitionen in die Gebäudeinstandhaltung schließen mit T€ 18.951,0 weiterhin auf einem hohen Niveau über dem Vorjahr (T€ 18.002,5) ab.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus der Tarifierhöhung von 2,6 % und der Erhöhung der Krankenkassenbeiträge. Auf den Zinsaufwand wirkte sich der leichte Anstieg der Zinsen für Spareinlagen der Mitglieder und die Neuaufnahme von Darlehen zur Investitionsfinanzierung aus. Die Erhöhung der sonstigen Aufwendungen resultieren in der Hauptsache aus der Ausbuchung von Forderungen aus Gebäudeschäden, dem Abgang eines unbebauten Grundstücks in Halberstadt sowie zu-

sätzlichen Aufwendungen aus der Umrüstung der IT-Hardware mit entsprechenden Schulungs- und Beratungsleistungen.

## Finanzlage

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

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

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit 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 bis 2057. Weitere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte wurden im Jahr 2025 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 € 8,1 Mio. an, die zurückgeführt wurden. Insgesamt sind Finanzierungsmittel für Neubauten und Modernisierungen in Höhe von € 18,0 Mio. zugeflossen. Der Spareinlagenbestand in Höhe von € 45,0 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 nahezu unverändert. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln in der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr € 8,8 Mio. (Vorjahr: € 8,5 Mio.). Unsere gute Liquiditätslage hat sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und ist stabil. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird gegenüber der Deutschen Bundesbank anhand monatlicher Meldungen der Liquiditätskennzahl berichtet, die das Verhältnis der verfügbaren Zahlungsmittel zu den fristenkongruenten Zahlungsverpflichtungen beschreibt. Die Liquiditätskennzahlen für den jeweiligen Folgemonat lagen zwischen 1,54 und 2,71 im Geschäftsjahr, d. h. die verfügbaren Zahlungsmittel haben die Zahlungsverpflichtungen um den jeweiligen Faktor übertroffen.

### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG: (DRS 21)

	2025	2024
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	12.452,7	12.387,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.767,1	16.972,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.352,9	-21.961,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.481,9	13.892,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-7.067,7	8.903,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	14.138,3	5.234,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	7.070,6	14.138,3

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 Abnahme sonstiger Aktiva (Vorjahr: Zunahme) sowie die Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten (Vorjahr: Abnahme) erhöht.

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

Da ausreichend liquide Mittel zur Verfügung standen und die Restauszahlung eines Darlehens erst im Jahr 2026 erfolgen wird, schließt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr mit T€ -3.481,9 ab. Die Einzahlungen aus Spareinlagen beliefen sich auf T€ 1.067,1. Insgesamt verringerte sich der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um T€ 7.067,7.

### 2.3. Vermögenslage

#### ECKDATEN ZUR VERMÖGENSLAGE

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	400.129,6	93,3	390.178,7	91,6
Umlaufvermögen	28.701,0	6,7	35.724,6	8,4
Rechnungsabgrenzungsposten	135,0	0,0	138,1	0,0
Gesamtvermögen	428.965,6	100,0	426.041,4	100,0
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	286,1		291,5	
<b>Fremdmittel</b>	<b>284.291,2</b>		<b>284.462,2</b>	
Reinvermögen	144.388,3		141.287,7	
Reinvermögen Vorjahr	141.287,7		136.574,7	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>3.100,6</b>	<b>2,2</b>	<b>4.713,0</b>	<b>3,5</b>

Das Gesamtvermögen ist im Geschäftsjahr leicht um T€ 2.924,2 gestiegen. Diese Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus den Neubauinvestitionen bei gleichzeitigem Abbau der im Vorjahr temporär aufgebauten Bankguthaben.

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

## Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich bei gestiegenen Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss abzüglich der Dividendenzahlung für das Vorjahr um T€ 3.100,6.

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 durch Darlehensaufnahmen entsprechend der Modernisierungs- und Neubauaktivitäten bei gleichzeitig erfolgten planmäßigen Tilgungen leicht angestiegen. Die Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit schließen ebenfalls leicht über dem Niveau des Vorjahres ab. Die Spareinlagen konnten um T€ 1.067,1 gesteigert werden.

### ECKDATEN ZUR KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	144.388,3	33,6	141.287,7	33,2
Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen	286,1	0,1	291,5	0,1
Rückstellungen	19.085,3	4,5	21.327,6	5,0
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierungsmitteln	193.646,3	45,1	192.754,0	45,2
Spareinlagen	45.045,0	10,5	43.977,9	10,3
Verbindlichkeiten aus lfd. Geschäftstätigkeit u. a.	26.499,9	6,2	26.388,5	6,2
Rechnungsabgrenzungsposten	14,7	0,0	14,2	0,0
<b>BILANZSUMME</b>	<b>428.965,6</b>	<b>100,0</b>	<b>426.041,4</b>	<b>100,0</b>

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.

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

## Erläuterung der Chancen- und Risikosituation

Unsere Chancen- und Risikosituation ergibt sich aus der konsequenten Umsetzung unserer **Geschäfts- und Risikostrategie**. Die Aktualität selbiger ergibt sich aus der mindestens einmal jährlichen 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 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 Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für die Mieter wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen absehbar weiter anwachsen.

Zudem könnten die Kriege und Krisen weltweit zu Versorgungsgespässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der 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
<b>WE</b>	243	614	1.498	3.843	2.212	705	12	18
Vorjahr	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 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 ein Portfoliomanagementsystem. 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 Mieter zu generieren, die es uns ermöglichen, unser Angebot und unsere Leistungen im Berichtsjahr weiter bedarfsorientiert zu entwickeln.

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

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

Für die Zusammenfassung gilt, dass die höchste Risikobereichsbewertung – aus Vorsichtsgesichtspunkten – das Gesamtrisiko der Risikokategorie bzw. der -unterkategorie bestimmt (Maximalprinzip).

Als Hauptrisikofeld wurde das Marktpreisrisiko im Bereich „Projektentwicklung“ wie in den Vorjahren mit 8 Punkten bewertet. Bedingt durch die hohen Ausgaben je Projekt wurde ein wesentliches Schadenspotential festgestellt, das trotz umfangreicher Vorbereitungen und strukturierter Prozesse mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt wird.

Mit einem Maximalwert von 6 Punkten wurden die Bestands- und Nachfrageanalyse sowie die Auftragsvergabe und Bauphase bei den Marktpreisrisiken und der Fachkräftemangel bei den operativen Risiken bewertet. Ebenso geht von nicht erreichten ESG-Zielen und dem Datenschutz ein mittleres Risiko aus. 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<sub>2</sub>-Abgabe die Kosten zusätzlich. Aufgrund der Qualität des Wohnungsbestands ist damit zu rechnen, dass diese Abgabe im Schnitt zur Hälfte vom Mieter und zur anderen Hälfte von der Genossenschaft zu tragen ist. Für die einzelnen **Energieträger** ergeben sich folgende nicht klimabereinigte **Verbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen**:

## VERBRÄUCHE UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN (NICHT KLIMABEREINIGT)

ENERGIETRÄGER	Anteil Wohn- bzw Nutzfläche in %	Endenergieverbrauch in kWh je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche p. a.	CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg je m <sup>2</sup> 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<sub>2</sub>KostAufG) sind wir verpflichtet, einen Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten selbst zu tragen und nicht auf die Mieter umzulegen. Für das Vor- und das Berichtsjahr erwarten wir konstant nicht umlagefähige Kosten in Höhe von € 0,3 Mio.

Seit 2021 erstellen wir jährlich eine CO<sub>2</sub>-Bilanz. Darauf basierend 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 und der Motivation unserer 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 Kurse werden positiv aufgenommen und stellen einen signifikanten Mehrwert für die Mitarbeiter dar. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung der Gesundheit unserer 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 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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 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.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

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 Prog-

nosen für das Geschäftsjahr 2026 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.	2026	2027
Mieterlöse (Netto)	48,8	49,5
Investitionen (i. W. Kauf, Neubau und Modernisierung)	9,9	13,0
Instandhaltungsaufwand	14,6	15,3
Zinsaufwand	5,4	5,6
Jahresüberschuss	2,0	2,0
Jahresüberschuss Wiederaufbau Immobilien GmbH	-0,3	0,3

Durch umfangreiche Investitionen in unsere Gebäude und deren Heiztechnik wollen wir auch unseren Mietern eine sozialverträgliche Transformation hin zur Klimaneutralität ermöglichen. 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 2025 mit € 0,4 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.) ebenfalls einen Jahresüberschuss aus. Für das Geschäftsjahr 2026 gehen wir, ohne Berücksichtigung von Aus-

schüttungen von Überschüssen aus den Beteiligungsunternehmen durch Objektverkäufe, bei erhöhten Aufwendungen aus der umfangreichen Sanierung eines Bestandsobjekts in Braunschweig von einem Jahresfehlbetrag von € 0,3 Mio. aus. Für 2027 ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 0,3 Mio. und in den Folgejahren gehen wir von ähnlich positiven Jahresergebnissen aus. Weitere Sanierungsmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn sie wirtschaftlich langfristig sind und dem Erhalt der Gesellschaft dienen.

Auch die Niedersächsische Baugesellschaft mbH weist für das Geschäftsjahr 2025 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<sub>2</sub>-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 27. Februar 2026

Der Vorstand



Bernsneider



Böttcher



Westphal

# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31.12.2025

### AKTIVA

IN €

#### ANLAGEVERMÖGEN

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen

##### Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

3. Grundstücke ohne Bauten

4. Bauten auf fremden Grundstücken

5. Technische Anlagen

6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

7. Anlagen im Bau

8. Bauvorbereitungskosten

9. Geleistete Anzahlungen

##### Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

2. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

#### UMLAUFVERMÖGEN

##### Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

2. Andere Vorräte

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

davon aus Lieferungen und Leistungen

davon aus Sonstige Vermögensgegenstände

4. Sonstige Vermögensgegenstände

##### Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

#### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

#### BILANZSUMME

**31.12.2025**

31.12.2024

3.179,74

1.093,60

381.264.568,81

349.580.643,61

17.189.057,32

17.756.110,36

425.854,01

691.137,17

0,51

0,51

123.685,02

146.496,31

510.750,46

312.775,91

0,00

21.085.279,48

18.679,05

11.851,92

22.665,52

22.142,02

515.507,95

515.507,95

55.700,00

55.700,00

400.129.648,39

390.178.738,84

18.650.276,82

19.086.192,08

2.603,05

5.255,31

304.206,68

246.659,03

57.109,39

171.170,13

70.724,10

53.980,62

70.553,67

(53.650,21)

170,43

(330,41)

2.545.370,70

2.023.057,19

7.070.571,88

14.138.265,90

135.044,41

138.036,52

**428.965.555,42**

**426.041.355,62**

## PASSIVA

IN €	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	781.800,00	666.186,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.401.298,12	14.261.844,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.750,00	16.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	73.482,70	(90.870,15)
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	16.486.932,25	16.141.932,25
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	345.000,00	(540.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	18.340.039,78	18.340.039,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	88.529.450,37	86.529.450,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.000.000,00	(3.900.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	4.768.071,99	4.497.211,24
2. Jahresüberschuss	3.421.929,16	5.274.710,19
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.345.000,00	4.440.000,00
Eigenkapital insgesamt	144.388.271,67	141.287.694,70
<b>SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>286.084,69</b>	<b>291.485,31</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	9.869.185,00	10.253.953,00
2. Steuerrückstellungen	71.228,37	118.548,75
3. Sonstige Rückstellungen	9.144.882,84	10.955.070,28
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	191.284.317,50	183.815.559,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.361.941,05	8.938.463,84
3. Spareinlagen	45.045.001,93	43.977.880,87
4. Erhaltene Anzahlungen	23.142.579,24	22.514.353,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	805.339,94	1.240.079,67
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60.927,55	70.322,20
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.915.352,09	1.974.554,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.907,11	40.939,03
davon Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.907,11	(40.939,03)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	523.867,48	548.267,62
davon aus Steuern	139.070,58	(131.769,50)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	(0,00)
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	14.668,96	14.183,50
<b>BILANZSUMME</b>	<b>428.965.555,42</b>	<b>426.041.355,62</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

IN €	31.12.2025	2024
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	67.034.873,51	64.217.295,70
b) aus Betreuungstätigkeit	28.556,24	29.766,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	494.414,47	820.024,21
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-435.915,26	549.046,89
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.258.464,50	1.093.256,75
Sonstige betriebliche Erträge	4.238.972,56	4.879.259,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	40.050.469,38	37.274.015,61
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.778,61	65.339,01
<b>Rohergebnis</b>	<b>32.508.118,03</b>	<b>34.249.294,93</b>
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.603.843,73	7.341.874,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.793.400,90	1.708.961,31
davon für Altersversorgung	(307.806,44)	(342.733,28)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.277.993,38	9.223.730,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.133.837,72	3.378.511,03
Erträge aus anderen Finanzanlagen	204,00	159,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	413.061,99	419.836,09
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(191.873,00)	(98.024,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.331.535,12	5.258.145,46
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(209.181,00)	(200.129,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	52.221,31	219.125,07
Ergebnis nach Steuern	4.728.347,86	7.538.942,70
Sonstige Steuern	1.306.418,70	2.264.232,51
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.421.929,16</b>	<b>5.274.710,19</b>
Gewinnvortrag	4.768.071,99	4.497.211,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.345.000,00	4.440.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.845.001,15</b>	<b>5.331.921,43</b>

# Anhang

## 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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

## 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 31.12.2025 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 € 1.109.966,00 wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden wie folgt vorgenommen:

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

Im Einzelnen wurde wie folgt beschrieben:

NUTZUNGSDAUER	Jahre
Wohngebäude	50–80
Garagen	33
Außenanlagen (bei den nach dem 31.12.1990 fertiggestellten Wohngebäuden und Garagenanlagen)	15
Altentagesstätte und Ärztehaus in Braunschweig	50
Büro Goslar	80
Verwaltungsgebäude 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 sechs Immobilien unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2025 vorgenommenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung verlängert.

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 nicht 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 Pauschalwertberichtigung von € 110.000,00 (Vorjahr: € 90.000,00) 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 Tarifierhöhungen von 3,1 % im Januar 2026 und 2,3 % im Februar 2027 wurden 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 2,05 % zum 31.12.2025.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,05 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,21 %)

ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 191,1. 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 2,21 % 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 (31.12.2025) 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

### I. BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.25	Abschreibungen gesamt 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung der Abschreibungen im Zusammen- hang mit Abgängen und Umbuchungen	<b>Abschrei- bungen gesamt 31.12.2025</b>	<b>Buchwert 31.12.2025</b>	Buchwert 31.12.2024
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	461.452,28	3.396,14	0,00	0,00	464.848,42	460.358,68	1.310,00	0,00	461.668,68	3.179,74	1.093,60
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	593.382.529,19	8.677.266,43	529.258,30	+32.057.546,44	633.588.083,76	243.801.885,58	8.521.629,37	0,00	252.323.514,95	381.264.568,81	349.580.643,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.841.680,02	0,00	0,00	0,00	28.841.680,02	11.085.569,66	567.053,04	0,00	11.652.622,70	17.189.057,32	17.156.110,36
Grundstücke ohne Bauten	691.137,17	0,00	265.283,16	0,00	425.854,01	0,00	0,00	0,00	0,00	425.854,01	691.137,17
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen	701.293,83	1.059,71	0,00	0,00	702.353,54	554.797,52	23.871,00	0,00	578.668,52	123.685,02	146.496,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.022.135,29	427.215,97	195.004,24	0,00	2.254.347,02	1.709.347,38	164.129,97	129.880,79	1.743.596,56	510.750,46	312.775,91
Anlagen im Bau	21.085.279,48	11.671.076,96	698.810,00	-32.057.546,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.085.279,48
Bauvorbereitungskosten	11.851,92	6.827,13	0,00	0,00	18.679,05	0,00	0,00	0,00	0,00	18.679,05	11.851,92
Geleistete Anzahlungen	22.142,02	523,50	0,00	0,00	22.665,52	0,00	0,00	0,00	0,00	22.665,52	22.142,02
	646.758.049,43	20.783.969,70	1.688.355,70	0,00	665.853.663,43	257.151.600,14	9.276.683,38	129.880,79	266.298.402,73	399.555.260,70	389.606.437,29
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	515.507,95	0,00	0,00	0,00	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	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	571.207,95	0,00	0,00	0,00	0,00	571.207,95	571.207,95
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>647.790.709,66</b>	<b>20.787.365,84</b>	<b>1.688.355,70</b>	<b>0,00</b>	<b>666.889.719,80</b>	<b>257.611.958,82</b>	<b>9.277.993,38</b>	<b>129.880,79</b>	<b>266.760.071,41</b>	<b>400.129.648,39</b>	390.178.738,84

2. Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet € 18.650.276,82 (Vorjahr: € 19.086.192,08) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

	<b>Geschäfts- jahr</b>	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	1.341.855,00	1.341.855,00
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>1.341.855,00</b>	<b>1.341.855,00</b>

Bestehenden Risiken wurde durch eine Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

4. Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wurde im Jahr 2025 um € 5.400,62 gewinnerhöhend aufgelöst.

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

#### RÜCKSTELLUNGEN FÜR

IN TE	2025
1. Erbrachte Instandhaltung	1.525.148,11
2. Unterlassene Instandhaltung	5.450.460,76
3. Erbrachte Bauleistungen	1.012.726,60
4. Entstandene Betriebskosten	307.662,71
5. Verwaltungskosten	329.989,31
6. Jubiläumsaufwendungen	505.470,00
7. Zinsaufwendungen aus Spareinlagen	13.425,35
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>9.144.882,84</b>

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

IN €	insgesamt	Restlaufzeiten			davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre			Art der Sicherung <sup>2</sup>
			über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	191.284.317,50	13.384.853,25	30.944.155,83	146.955.308,42	191.284.317,50	GPR
	(183.815.559,18) <sup>3</sup>	(8.561.876,99)	(31.460.488,15)	(143.793.194,04)	(183.815.559,18)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.361.941,05	250.873,43	1.049.929,19	1.061.138,43	2.361.941,05	GPR
	(8.938.463,84)	(6.579.993,70)	(1.025.507,40)	(1.332.962,74)	(8.938.463,84)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	23.142.579,24	23.142.579,24				
	(22.514.353,04)	(22.514.353,04)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	805.339,94	805.339,94				
	(1.240.079,67)	(1.240.079,67)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60.927,55	60.927,55				
	(70.322,20)	(70.322,20)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.915.352,09	1.272.324,03	643.028,06			
	(1.974.554,63)	(1.349.129,54)	(625.425,09)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.907,11	51.907,11				
	(40.939,03)	(40.939,03)				
Sonstige Verbindlichkeiten	523.867,48	436.200,19	87.667,29			
	(548.267,62)	(455.780,04)	(92.487,58)			
<b>Zwischensumme</b>	<b>220.146.231,96</b>	<b>39.405.004,74</b>	<b>32.724.780,37</b>	<b>148.016.446,85</b>	<b>193.646.258,55</b>	<b>GPR</b>
	(219.142.539,21)	(40.812.474,21)	(33.203.908,22)	(145.126.156,78)	(192.754.023,02)	GPR
Spareinlagen <sup>1</sup>	45.045.001,93					
	(43.977.880,87)					
<b>GESAMTSUMME</b>	<b>265.191.233,89</b>					
	(263.120.420,08)					

<sup>1</sup> Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten: € 45.035.974,41

Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten: € 9.027,52

<sup>2</sup> GPR = Grundpfandrecht

<sup>3</sup> In Klammern angegebene Werte betreffen Vorjahreszahlen

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge sind wesentliche außergewöhnliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen für Vorjahre in Höhe von € 328.217,24 sowie Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 2.787.505,21 enthalten.

Die wesentlichen periodenfremden Aufwendungen betreffen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen u. a. in Höhe von € 430.312,03 sowie Ertragsteueraufwendungen früherer Jahre in Höhe von € 35.546,48.

Der Zinseffekt aus der Rechnungszinsreduktion bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen in Höhe von € 184.761,00 (Vorjahr € 92.314,00) ist in der Position Zinserträge ausgewiesen.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung (Nachschusspflicht für drei Genossenschaftsanteile) € 600,00 (Vorjahr: € 600,00).

Im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung hat eine Unterstützungskasse aufgrund des niedrigen Zinsniveaus seit 2014 keine Anpassung nach § 16 BetrAVG vorgenommen. Da die rechtliche Anpassungsverpflichtung der Trägerunternehmen jedoch weiterhin besteht, ergibt sich bei zukünftig nicht vorgenommener Anpassung durch die Pensionsrückdeckungskasse eine Subsidiärhaftung für die Genossenschaft. Bislang hat die Unterstützungskasse keine Ausgleichsbeträge geltend gemacht.

Die Tochtergesellschaft ist an der Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG zu 33 1/3 % als Kommanditist beteiligt. Für ein von der Kommanditgesellschaft aufgenommenes Darlehen hat die Genossen-

schaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen, die per 31.12.2025 mit T€ 340,9 (Vorjahr: T€ 401,6) valutiert.

Beteiligung am Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen: Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von € 238.360,69 (Vorjahr € 238.360,69).

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

### 2. Bewertungseinheit

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. Die mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 90.255 (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 sieben Zinsswaps T€ -874. Für acht Zinsswaps ergibt sich ein positiver Marktwert in Höhe von T€ 9.224. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black-Scholes-Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

### 3. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

IN T€		davon Art des Geschäfts						
ART DER BEZIEHUNG	insgesamt	Anlagen- käufe	Erbringen von Dienstleistungen	Bezug von Dienstleistungen	Nutzungs- überlassung von VG	Aufnahme von Darlehen	Gewährung von Patronaten, Bürgschaften etc.	Gestellung von Sicherheiten
verbundene Unternehmen	6.810,8	0,0	283,9	6.341,3	185,6	0,0	0,00	0,0
assoziierte Unternehmen	364,7	0,0	23,8	0,0	0,0	0,0	340,9	0,0
nahestehende Personen	62,7	0,0	0,0	0,0	62,7	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>	<b>7.238,2</b>	<b>0,0</b>	<b>307,7</b>	<b>6.341,3</b>	<b>248,3</b>	<b>0,0</b>	<b>340,9</b>	<b>0,0</b>

### 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€ 1.026,9 sowie aus 16 KFZ-Leasingverträgen mit Restlaufzeiten zwischen fünf und 36 Monaten und einer jährlichen Leasingrate von T€ 56,1.

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 31.12.2025 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft € 5.205.128,93; der Jahresüberschuss beträgt im Jahr 2025 € 276.228,20.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich **beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	59	29
Technische Mitarbeitende	20	2
	<b>79</b>	<b>31</b>

Außerdem wurden insgesamt durchschnittlich neun Auszubildende und Praktikanten beschäftigt.

### 7. Mitgliederbewegung:

	2025
Anfang	17.407
Zugang	1.012
Abgang	1.006
Ende	17.413

Zum 31.12.2025 betrug das Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder € 781.800,00 (Vorjahr: € 666.186,00), der verbleibenden Mitglieder € 14.401.298,12 (Vorjahr: € 14.261.844,87) und aus gekündigten Geschäftsanteilen € 3.750,00 (Vorjahr: € 16.320,00).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um € 139.453,25 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, Vechede
- Werner Schilli, Bankdirektor a. D., Wolfenbüttel (bis 07.06.2025)
- 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 2025, nach Verwendung des Jahresüberschusses gem. § 39 Abs. 4 der Satzung durch Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von € 1.538.464,58, € 461.535,42 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der danach verbleibende Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

Auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 14.214.594,87 soll eine Dividende von 4 %, mithin € 568.583,80, gezahlt werden,

der Rest in Höhe von € 5.276.417,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Braunschweig, den 27.02.2026

Der Vorstand



Bernschneider



Böttcher



Westphal

# Informationen

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers<sup>1</sup>

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, Braunschweig – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 20.03.2026

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

Kopischke  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

<sup>1</sup> Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

# Unser Bestand

ORT	1-Zi-Whg.	2-Zi-Whg.	3-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	mehrsals 4-Zi-Whg.	insg.	ORT	1-Zi-Whg.	2-Zi-Whg.	3-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	mehrsals 4-Zi-Whg.	insg.	
<b>BAD HARZBURG</b>														
<b>1. Bad Harzburg Stadt</b>						<b>267</b>								
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								
<b>2. Harlingerode</b>						<b>119</b>								
Am Langenberg 1, 22 - 34 (ger.), 41 - 49 (unger.)	5	40	20			65								
Raabestr. 3 - 19 (unger.)		12	42			54								
<b>BLANKENBURG</b>														
Mühlenstr. 36 - 41		10	26			36								
<b>BRAUNSCHWEIG</b>														
<b>1. Weststadt</b>														
<b>a) Donauviertel</b>						<b>501</b>								
Am Queckenberg 1, 1 a, 2 - 13, 30 - 30 d, 31 - 50	24	96	191	1		312								
An den Gärtnerhöfen	8	63	55	35	4	165								
Am Lehmannger 1A, 1B		7	11	6		24								
<b>b) Isarviertel</b>						<b>332</b>								
Lechstr. 1 - 16, 21 - 34, 46 - 54, 24 a, 54 a	14	46	272			332								
<b>c) Elbeviertel</b>						<b>1.030</b>								
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								
							<b>Orlastr. 2, 4</b>	45			15		60	
							Saalestr. 14, 16, 18	21	28		7		56	
							Schwarzstr. 1, 3	66			12		78	
							Spreeweg 1, 3 - 3 b, 4, 6, 9 - 15 (unger.)	32	48				80	
							Weserstr. 1, 3, 5, 19, 23	60					60	
							<b>d) Rheinviertel</b>						<b>539</b>	
							Ahrweg 3 - 13 (unger.)	20	24		4		48	
							Biggweg 5, 7, 9	9	9				18	
							Emscherstr. 2 - 12 (ger.)	4	36		8		48	
							Glanweg 2 - 10 (ger.)	59	39				98	
							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	
							<b>e) Emsviertel</b>						<b>168</b>	
							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	
							<b>2. Westliches Ringgebiet</b>						<b>353</b>	
							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	52	
							Königstiege 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	
							<b>3. Nördliches Ringgebiet</b>						<b>201</b>	
							Lichtwerkkallee 2, 3, 6, 7	3	16		24	25	1	69
							Bleibtreweg 7, 8, 9		20		18	6		44



ORT	1-Zi-	2-Zi-	3-Zi-	4-Zi-	mehr als	insg.	ORT	1-Zi-	2-Zi-	3-Zi-	4-Zi-	mehr als	insg.
	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	4-Zi-Whg.			Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	Whg.	
Lampadiusring 1, 2, 3	1	23	11	6		41	<b>9. Lamme</b>						<b>9</b>
Am Nordpark 6, 7, 8	2	4	15	13		34	Hohkamp 2 - 10 (ger.), 2 a - 8 a (ger.)				9		9
Montgolfierstr. 1		3	6	4		13	<b>10. Lehdorf</b>						<b>97</b>
<b>4. Stöckheim</b>						<b>16</b>	Beckinger Str. 1		1	3			4
Am Apfelgarten 1, 1 a			2			2	Elversberger Str. 1, 10		1	7			8
Bertha-v.-Suttner-Str. 1 - 11 (unger.)					6	6	Große Straße 14D, 16	2	7	3			12
Helene-Engelbrecht-Str. 21, 83, 85			4	2	2	8	Karlsbrunner Str. 1 - 14	17	33	16	7		73
<b>5. Broitzem</b>						<b>422</b>	<b>11. Querum</b>						<b>685</b>
Am Timmerlaher Busch 63			6			6	Aurichstr. 1 - 8		15	25	8		48
Breslauer Str. 1 - 19			102			102	Dibbesdorfer Str. 1, 2, 3		4	12			16
Donnerbleek 1 a	2	4				6	Herm.-Blumenau-Str. 5, 5 a, 6, 6 a, 7, 7 a, 8, 8 a	13	17	2	1		33
Große Grubestr. 19 - 23, 25 - 27	7	23	15	2		47	Lüneburgstr. 1 - 12, 21 - 35	6	67	83	15		171
Gustav-Harms-Str. 38		4	2			6	Oldenburgstr. 20 - 23		6	12	6		24
Helene-Künne-Allee 2, 4, 18 - 24 (ger.)	1	22	29	4		56	Osnabrückstr. 1 - 17, 8 a, 11 a, 14 a, 17 a, 21 - 24		99	82			181
Karlsbader Str. 9 - 11			15			15	Otto-Finsch-Str. 4 - 10, 12, 16 - 20, 20 a, 21, 21 a, 22, 22 a	37	42	4	2		85
Landeshuter Weg 1 - 5	6	7	13			26	Ruhrstr. 1 - 24	7	57	62	1		127
Martha-Fuchs-Str. 2, 4, 4 a, 6, 8		23		5		28	<b>12. Rautheim</b>						<b>234</b>
Nachtweide 5		6				6	Küstrinstr. 2, 2 a, 4 - 16 (ger.)		17	32	6		55
Potsdamstr. 1 - 7, 11 - 17	15	8	55	6		84	Rautheimhöhe 2 - 8 (ger.)		16	12			28
Viktoria-Luise-Str. 1, 3		8	32			40	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
<b>6. Heidberg</b>						<b>32</b>	<b>13. Rühme</b>						<b>201</b>
Ascherslebenstr. 1 - 4			32			32	Auerstr. 12, 12 a, 15, 16		24				24
<b>7. Innenstadt</b>						<b>113</b>	Christoph-Ding-Str. 12 - 15			24			24
Bennemannstr. 3					1	1	Karl-Schurz-Str. 1 - 6		25	35			60
Böcklerstr. 230		1	4	3		8	Lassallestr. 1 - 4	4	8	8			20
Georg-Westermann-Allee 4, 5		2	3	1	3	9	Steiermarkstr. 28 - 30			8	4		12
Güldenstr. 26			2	5		7	Steubenstr. 15 - 19	5	12	9	3		29
Höhe 18				8		8	Wiener Str. 9 - 9 b, 10 - 10 b, 11, 11 a			32			32
Humboldtstr. 31A, 31B, 32		16	5	4	2	27	<b>14. Volkmarode</b>						<b>88</b>
Kaiserstr. 31			3	4		7	Bauerwiese 48, 48A, 50, 50A				4		4
Lange Str. 35		4	4	3		11	Kieffeld 28				6		6
Linnestr. 5	4	4	4			12	Pfarrwiese 26 - 52 (ger.)				14		14
Ritterstr. 12, 13, 3		2	12	6	3	23	Scharenbusch 42 - 56 (ger.)				12		12
<b>8. Kralenriede</b>						<b>92</b>	Ziegelwiese 1 - 2		52				52
Rodelandweg 15 - 23, 25		13	48	9		70							
Schreiberweg 3 - 3 b		10	12			22							

ORT	mehr als					insg.
	1-Zi-Whg.	2-Zi-Whg.	3-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	
<b>CALBE</b>						<b>97</b>
Friedrich-Ebert-Str. 17, 19, 20, 22, 24		38	1			39
Nicolaistr. 2 - 14 (ger.)		50	6	2		58
<b>CREMLINGEN</b>						<b>75</b>
Hinter der Wiese 5, 5 a, 5 b, 14, 16		9	15	6		30
Steiferlingen 1		41	4			45
<b>GIFHORN</b>						<b>87</b>
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
<b>GOSLAR</b>						<b>718</b>
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
Marienburg 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
<b>HALBERSTADT</b>						<b>130</b>
Am Kloster 4, 5, 5 A, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14	3	25	45	3		76
Wilh.-Trautwein-Str. 72 - 74 a		18	24			42
Gröninger Str. 2, 4		6	6			12
<b>ISENBÜTTEL</b>						<b>54</b>
Wiesenhofweg 1		54				54
<b>QUEDLINBURG</b>						<b>151</b>
David-Sachs-Str. 1 - 6		12	40			52
Mettestr. 7, 8, 20 - 22		41	6			47

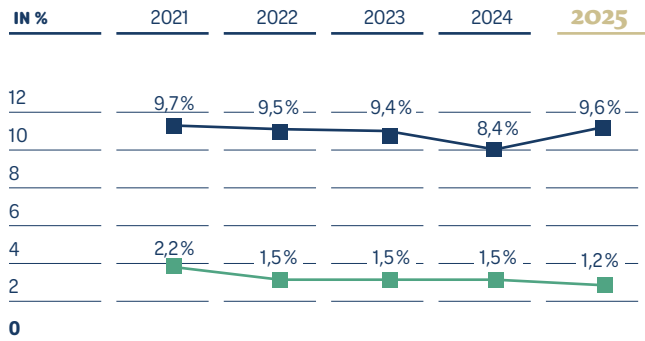
ORT	mehr als					insg.
	1-Zi-Whg.	2-Zi-Whg.	3-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	
Taubenbreite 9 a, 9 b		4	9	3		16
Teupelstr. 1 - 3		28	8			36
<b>SALZGITTER</b>						
<b>1. Salzgitter-Bad</b>						<b>177</b>
E.-Reuter-Str. 9, 11, 13 - 16, 18, 20, 24 - 32 (ger.), 33 - 40, 42	2	86	57			145
Friedrich-Ebert-Str. 44 - 50 (ger.)		16	16			32
<b>2. Salzgitter-Lebenstedt</b>						<b>558</b>
<b>a) Krähenriede</b>						
Bärentörn 4 - 14 (ger.), 33, 35, 55, 57, 59	8	36	20			64
Bisonkint 1 - 13 (unger.)		15	15	12		42
Elchtränke 47, 49, 51		9	9			18
Falkenhorst 14, 18, 22, 26, 30			18	12		30
Ulenflucht 60, 62			8			8
Wildkamp 57, 59, 61, 65, 67, 69, 73 - 89 (unger.) 93/95, 99 - 105 (unger.), 109 - 115 (unger.)	20	70	110			200
<b>b) Brahmstr. 2, 4, 6</b>	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
<b>3. Salzgitter-Thiede</b>						<b>54</b>
Guldener Kamp 30 - 36, 40 - 48 (ger.)			54			54
<b>SCHÖPPENSTEDT</b>						<b>36</b>
Jasperstr. 6		30	4	1	1	36
<b>SEESEN</b>						<b>555</b>
An der Ziegelei 2 - 8 (ger.), 1, 3, 3 a, 5, 7		36	44	16		96
Bahnhofplatz 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	mehr als					insg.
	1-Zi-Whg.	2-Zi-Whg.	3-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	4-Zi-Whg.	
<b>SICKTE</b>						<b>65</b>
Berliner Str. 1 - 8	8	24	8			40
Panneweg 1 - 9 (ungr.)	5	13	6	1		25
<b>VECHELDE</b>						<b>184</b>
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
<b>WENDEBURG</b>						<b>33</b>
Fasanenring 38		25		8		33
<b>WOLFENBÜTTEL</b>						<b>689</b>
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
<b>SUMME</b>	<b>586</b>	<b>3.880</b>	<b>4.034</b>	<b>667</b>	<b>31</b>	<b>9.198</b>

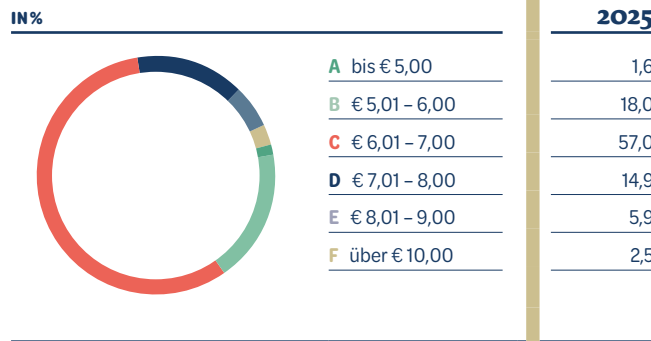
# Die WIEDERAUFBAU in Zahlen

## FLUKTUATION FÜNF-JAHRES-ENTWICKLUNG

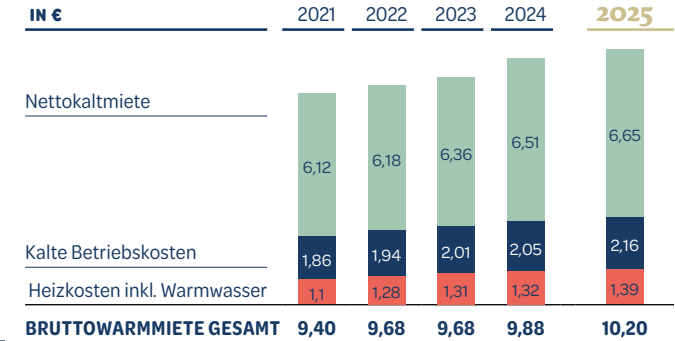


Fluktuationsquote  
Jahresdurchschnittliche Leerstandsquote

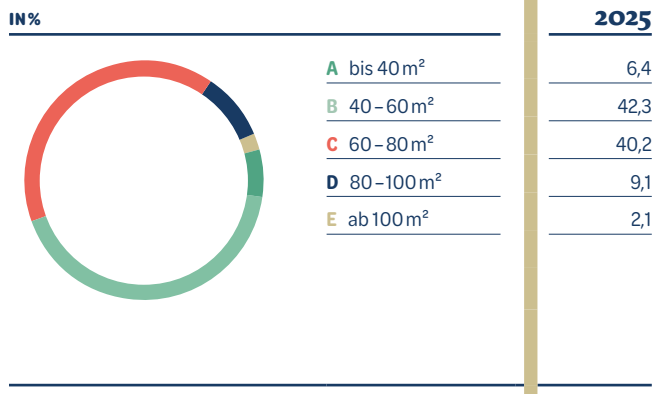
## MIETEN NACH PREISKLASSEN



## MIETE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE



## MIETEN NACH GRÖSSE



## BESTANDSENTWICKLUNG

ANZAHL	MITGLIEDER	ANTEILE
<b>BESTAND 31.12. VJ</b>	<b>17.407</b>	<b>95.699</b>
Zugänge	1.012	6.547
Abgänge		
durch Kündigung	629	3.705
durch Todesfall	212	1.373
durch Ausschluss	75	226
durch Übertragung	17	90
durch Korrektur früherer Jahre	73	325
durch Teilkündigungen	1.006	25 5.744
Nettoabgang/-zugang	6	803
<b>BESTAND 31.12. GJ</b>	<b>17.413</b>	<b>96.502</b>

## 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](mailto:info@wiederaufbau.de)  
[www.wiederaufbau.de](http://www.wiederaufbau.de)

### Redaktion

Baugenossenschaft Wiederaufbau eG  
Projektleitung, Redaktion: Vicky Köhler  
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Agentur Push it! (S. 7, 8)  
Braunschweiger Baugenossenschaft eG (S. 16)  
iStockphoto (SolStock; S. 1)  
iStockphoto (amtitus; S. 15)  
Michael Bäumert (S. 16)  
Philipp Ziebart (S. 3 – 6, 9 – 12, 27)  
Sascha Gramann (S. 24)  
Tom Tautz (S. 13, 14, 20)  
Verena Meier (S. 15)  
WIEDERAUFBAU (S. 2, 15, 16, 18)



### Druck

oeding print GmbH, Braunschweig



[www.wiederaufbau.de](http://www.wiederaufbau.de)