



BBG

Wohnen in Braunschweig

Geschäftsbericht 2010



BBG

Wohnen in Braunschweig

Innen-Ansichten

*Liebe Leserinnen, liebe Leser,
erneut blicken wir auf ein durchaus erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, das mit vielen Aktivitäten gefüllt war. Und es geht weiter, im nächsten Jahr kommt ein gewichtiges Ereignis auf uns zu. „125 Jahre BBG“ – auf dieses Jubiläum bereiten wir uns vor. Rechtzeitig dazu bekam die BBG im Jahr 2010 einen neuen Unternehmensauftritt, der unserem Selbstverständnis als starker und moderner Genossenschaft entspricht.*

Wir wollen für unsere Mitglieder zeitgemäß aktiv und attraktiv sein. Dafür haben wir eine engagierte Mannschaft an Bord. In diesem Geschäftsbericht können Sie einige unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter persönlich treffen. Vielleicht kennen Sie das eine oder andere Gesicht. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen der Ansichten aus dem Innern der BBG.

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform Mette & Beyer GbR

Geschäftsbericht 2010

Bericht des Vorstandes und Auszug aus dem Lagebericht	4
I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
II. Geschäftsentwicklung BBG	6
III. BBG-Service GmbH	20
IV. BBG Senioren-Residenzen GmbH	22
V. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co.KG	24
VI. Jahresabschluss	25
VII. Dank	33
Jahresabschluss	34
I. Bilanz zum 31. Dezember 2010	34
II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	36
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010	37
A. Allgemeine Angaben	37
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	39
D. Sonstige Angaben	44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (§ 322 HGB)	47
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010	48
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	50
Wohnungsbestand	53



Rolf Kalleicher, Hans-Joachim Jäger (v.l.)

Bericht des Vorstandes und Auszug aus dem Lagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

„Unerwartet positiv“ lautet die Bilanz des Geschäftsjahres 2010 nach der wohl schwersten Katastrophe, die die Weltwirtschaft seit vielen Jahrzehnten im Jahr 2009 zu überwinden hatte. Speziell Deutschland zeigte sich hier als Vorreiter für eine erfolgreiche Krisenbewältigung.

Möglich wurde dies durch umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilität ebenso wie deutlich erfolgreiche Maßnahmen zur Unterstützung des Arbeitsmarktes.

Nicht vergessen sollte man hierbei jedoch, dass diese Maßnahmen in allen betroffenen Ländern die Staatshaushalte stark belastet haben und auch in der Zukunft weiter stark belasten werden. Darüber hinaus ist in einigen Ländern der Eurozone eine derart hohe öffentliche Verschuldung zu verzeichnen, dass die Finanzmärkte zunehmend hohe Insolvenzrisiken konstatieren.

Es ist bedauerlich festzustellen, dass die internationale Gemeinschaft bis heute nicht in der Lage war und wohl auch in absehbarer Zeit nicht in der Lage sein wird,

eine weltweit gültige Regelung für die Aktivitäten von Kreditinstituten zu schaffen, eine Gesetzgebung, die den teilweise hemmungslosen Geldbedarf der in den Kreditinstituten handelnden Personen einschränkt beziehungsweise international gültige gesetzliche Hürden schafft. Denn ausschließlich bei der ungehemmten Risikolust der beteiligten Banken und sonstigen Kreditinstitute dürfte der Grund für die noch immer nicht überwundene Weltwirtschaftskrise zu suchen sein.

An der Wohnungswirtschaft sind die Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise nur indirekt deutlich geworden. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung gezeigt. Hierfür dürfte der spezielle deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miet- und genossenschaftlichem Wohnen eine zentrale Voraussetzung gewesen sein. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise. In Deutschland wirkte er stabilisierend. Das Wirtschaftswachstum von 3,6 % in 2010 zeigt deutlich, dass sich die deutsche Wirtschaft von dem Krisenjahr 2009 erholt hat beziehungsweise auf dem besten Wege dorthin ist. Auch wenn die durch die im Zuge der Konjunkturpakete hervorgerufenen Aufholeffekte im laufenden Jahr 2011 auslaufen werden, wird dies nach heutigen Erkenntnissen zwar zu einer Dämpfung des Wachstums auf 2,3 % führen, die positive Entwicklung allerdings nicht verhindern.

Besonders erfreulich bei der Entwicklung des Geschäftsjahres 2010 ist die rückläufige Zahl der Arbeitslosen, die zum Ende des Jahres auf rund 3 Millionen abgesunken war und somit rund 250 Tsd. Erwerbslose weniger als zum Ende des Jahres 2009 auswies.

Auch die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2010 wie schon im Vorjahr nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Zugute kommen hier sowohl das immer noch niedrige Niveau der Konditionen für Fremdmittel als auch die wie bereits in den Vorjahren positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Braunschweig. Neueste Entwicklungsprognosen für unsere Stadt gehen davon aus, dass Braunschweig zu den wenigen Städten in Niedersachsen und Bremen gehört, die auch in den nächsten 20 Jahren mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung rechnen können. Sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Stadt Braunschweig sind aufgefordert, gemeinsam sinnvolle Maßnahmen zur positiven Beeinflussung der Entwicklung zu erarbeiten und durchzusetzen.

II. Geschäftsentwicklung BBG

1. Hausbewirtschaftung und Instandhaltung

Die Hausbewirtschaftung bildet das Kerngeschäft unserer Genossenschaft und die Grundlage unserer Aktivitäten. Dabei verfolgen wir das Ziel, alle im Bestand befindlichen Immobilien langfristig gut am Markt zu positionieren.

Um dies zu erreichen, setzen wir unsere zielgruppengerechten Vermietungskonzepte konsequent um und entwickeln uns gleichzeitig marktgerecht weiter. So bieten wir Möglichkeiten für junges, studentisches Wohnen, beispielsweise im westlichen Ringgebiet. Außerdem haben wir frühzeitig auf die wachsende Nachfrage nach Raum für Wohnen im Alter und betreutes Wohnen reagiert – und optimieren hier unser Angebot.

Wichtiger Schwerpunkt unseres Bestandsmanagements ist unverändert die energetische Optimierung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Qualität, zum Beispiel durch Wärmedämmung oder das Nachrüsten von Balkonen.

Unsere Kooperation mit der Hochschule für Bildende Künste Braunschweig bauten wir 2010 weiter aus: In der Jahnstraße entstand in den letzten Jahren ein kleines Künstlerquartier, als gemeinsam entwickeltes kreatives Wohnumfeld.

Für das Jahr 2010 ziehen wir insgesamt eine positive Bilanz. Das Ergebnis im Bereich Hausbewirtschaftung betrug 836,3 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betrugen 35.325,8 TEUR wobei positiv zu vermerken ist, dass die Instandhaltungskosten auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt werden konnten. Die Erträge der Hausbewirtschaftung beziffern sich auf 36.162,1 TEUR. Hier haben sich moderate Mietanpassungen und auch ein deutlicher Rückgang der Erlösschmälerungen positiv ausgewirkt. Mit einer Ergebnisverbesserung von 195.000 EUR erzielten wir für die Hausbewirtschaftung ein rundum zufriedenstellendes Ergebnis.

Die Fluktuationsquote betrug 10,2 gegenüber 11,3 % im Vorjahr. Gleichzeitig reduzierten wir die Leerstandsquote weiter, von 6,3 auf 5,1 %. Der Anteil der vermietungsbedingten Leerstände war unverändert sehr gering und bewegte sich zum Jahresende bei knapp 1,0 %. Auch diese Zahlen sprechen für die zeitgemäße Aufstellung und Attraktivität der BBG.

Die gute Nachfrage, das solide Bewirtschaftungsergebnis sowie die absehbar positive Bevölkerungsentwicklung in Braunschweig bilden gute Voraussetzungen, um unsere Unternehmensziele – auch zum Wohle unserer Mitglieder – weiter nachhaltig voranzutreiben.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 8.191 Einheiten. In den vergangenen fünf Jahren entwickelte sich der Bestand wie folgt:

Nach Einheiten (Wohngebäudestatistik)

	2010	2009	2008	2007	2006
Wohnungen und eigengenutzte Einheiten	6581	6597	6606	6629	6712
Gewerbe	93	93	91	100	94
Seniorenheimplätze	194	194	194	194	153
Garagen und Stellplätze	1323	1329	1299	1276	1278
Gesamt	8191	8213	8190	8199	8237



„Wohnungen vermieten,
in die man selbst auch gern
einziehen würde.“ Beatrice Eigert

Mit Blick für Wohnbedürfnisse.

„Die Nachfrage nach unseren neu modernisierten Wohnungen ist groß. Durch schöne Balkone und moderne Bäder haben die Liegenschaften sehr gewonnen. Es macht Spaß, schicke Wohnungen zu vermieten, in die man selbst auch gern einziehen würde.

Bei der Bestandsentwicklung achten wir auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder und schaffen auch Raum für junges Wohnen, zum Beispiel am denkmalgeschützten Walkürenring. Die kleinen und mittleren Wohnungen in der Nähe der Technischen Universität sind bei Studenten und jungen Paaren ausgesprochen beliebt.“

Beatrice Eigert, vom Team 3 der Hausverwaltung, betreut Mitglieder der BBG-Liegenschaften in der Innenstadt, im östlichen Ringgebiet, im Siegfriedviertel, in der Schuntersiedlung und in Querum.

Summe der Wohn- und Nutzflächen (einschl. eigengenutzte Einheiten)

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Wohn- und Nutzfläche	438794	439678	438615	439993	439356	439482

Die wesentlichen Kennzahlen für die Hausbewirtschaftung schlüsseln sich in den vergangenen Jahren folgendermaßen auf:

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Nutzungsgebühren in EUR /m ²	5,00	4,96	4,89	4,82	4,69	4,63
Erlösschmälerungen in %	4,3	5,6	5,6	7,0	7,8	7,5
Instandhaltungskosten je EUR/m ²	13,68	13,50	13,23	11,54	10,76	10,87
Fluktuationsquote in %	10,2	11,3	11,6	11,8	10,6	12,4
Bestandsinvestition EUR /m ²	35,13	35,08	32,99	42,46	34,95	35,96

Die Investitionen in Instandhaltung und Instandsetzung – ohne die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen – konnten wir mit 5,8 Mio. EUR auf hohem Niveau weiter steigern.

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

	TEUR
Laufende Instandhaltung	3.274
Leistungen des Regiebetriebes	695
Großinstandhaltung	1.298
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	565
Gesamt	5.832

Insgesamt wendeten wir im Berichtsjahr Beträge für Bestandspflege und Modernisierung wie folgt auf:

	EUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	5,8 Mio.
2. Für Neubau, Gebäudemodernisierung und Umbauten	9,2 Mio.
Gesamt	15,0 Mio.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Inanspruchnahme von KfW-Darlehen und zu einem weit überwiegenden Teil durch Einlagen aus der BBG-Spareinrichtung.

2. Neubau, Umbau und Modernisierung

Eine Baugenossenschaft ist eine Selbsthilfeeinrichtung zur Schaffung von gutem, preiswertem Wohnraum. Das Ziel unserer Genossenschaft ist es, den Wohnbestand hochwertig und nachhaltig zu entwickeln – mit Blick auf die Ansprüche an modernes Wohnen.

Die Bestandsentwicklung der Genossenschaft ist seit vielen Jahren unser zentraler Gedanke. In den 90er Jahren initiiert, in komplexe Programme gefasst und kontinuierlich in Qualität und Nachhaltigkeit weiterentwickelt, wurden auch im Berichtsjahr 2010 – entsprechend dem von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten Modernisierungsprogramm – geplante Maßnahmen durchgeführt. Diese haben zum Ziel, die Bestände der Genossenschaft auch langfristig attraktiv und zukunftssicher zu gestalten. Wie in der Vergangenheit richtet sich das Hauptaugenmerk auch zukünftig auf die Bereiche Umbau, Großmodernisierung und individuelle Einzelmodernisierung sowie nachhaltige Instandhaltung.

Das Siegfriedviertel ist seit Jahren im Fokus unserer Genossenschaft. Das städtische Ensemble steht unter Denkmalschutz und stellt bei der Erneuerung vor eine anspruchsvolle Aufgabe. Ziel des Projekts war die energetische Sanierung der Liegenschaften sowie die Modernisierung der Wohnungen im bewohnten Zustand. Durch die konstruktive Zusammenarbeit zwischen dem Denkmalamt, der Industrie und der BBG gelang ein Konzept, das den Idealen des Originals aus den 1930er Jahren sehr nahe kommt. Für den Bereich Walkürenring und Siegmundstraße werden die Arbeiten noch in diesem Jahr abgeschlossen sein.

Unser Gebäude in der Melanchthonstraße 15 bauten wir – unter Einbeziehung des Vereins Lebenshilfe e. V. – gemäß den Bedürfnissen sozialer Wohngruppen um.

Auch im Einkaufszentrum in Meverode, in der Görlitzstraße 8, nahmen wir Umbauten vor. Der Dialog mit den Nutzern der Gewerbeeinheiten führte zu einem konstruktiven Ergebnis und sichert langfristig die Vermietbarkeit der Gewerbeflächen vor Ort.

Unser Modernisierungskonzept legt – neben energetischen Ansprüchen – auch auf hochwertiges Design und die Erfüllung der Mieterwünsche großen Wert. Aus diesem doppelten Ansatz heraus entstand ein Erneuerungskonzept für die Liegenschaften Forststraße und Waggumer Weg. Dort wurden die ursprünglichen Loggien in die Wohnräume integriert, neue Balkone vorgebaut, die Außenanlagen verschönert und Garagen errichtet. Die architektonische Qualität wird durch ein modernes Gestaltungskonzept nachhaltig unterstrichen.

Den kontinuierlichen Erneuerungsprozess der Schuntersiedlung setzten wir durch Modernisierungsmaßnahmen in der Wilhelmshavener Straße 1–3 fort. Das weitere Vorgehen in der Siedlung sichert ein mit den Ämtern der Stadt Braunschweig abgestimmter Masterplan.

Auch im letzten Jahr erhöhten wir die Qualität der BBG-Liegenschaften durch kontinuierliches Nachrüsten oder Erneuern von Balkonen.

3. Modernisierung des Verwaltungsgebäudes

Ein weiterer Höhepunkt 2010 war der Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Empfangs- und Kassenbereich unseres Verwaltungsgebäudes, pünktlich zum Jahreswechsel. Neue funktionelle Zuordnungen bieten unseren Kunden deutlich mehr Komfort. Formen, Farbe und Glaselemente sorgen für eine aufgelockerte, offene Atmosphäre, die unserem modern aufgestellten Unternehmen entspricht.

Auf der Südseite des Gebäudes signalisieren 130 Quadratmeter Solarzellen den Leitgedanken der Nachhaltigkeit unserer Braunschweiger Baugenossenschaft. Die Anlage hat eine Leistung von 1.000 kWh, damit sparen wir jedes Jahr bis zu 9.000 kg Kohlendioxid-Emissionen ein.



„Energetische Modernisierung aller Liegenschaften.“ Axel Fischer

Von Grund auf nachhaltig.

„Unser Unternehmen setzt auf einen verantwortlichen Umgang mit natürlichen Ressourcen und investiert seit langem in die energetische Modernisierung aller Liegenschaften. Ein wichtiger Bereich – neben der Wärmedämmung – ist die Gestaltung der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen in den Häusern. Durch den Einsatz hochwertiger Materialien und neuester Technik erreichen wir hier erhebliche Verbrauchsreduzierungen, von denen die Umwelt und unsere Nutzungsberechtigten langfristig profitieren.“

Im letzten Jahr haben wir uns vorgenommen, den Energieverbrauch unseres Verwaltungsgebäudes zu drosseln. Durch eine moderne Heizungsanlage mit hohem Wirkungsgrad sparen wir heute massiv Heizungskosten ein, nach unseren Berechnungen aktuell fast 40 % gegenüber dem Vorjahr.“

Axel Fischer kümmert sich als Diplomingenieur Versorgungstechnik um die nachhaltige Modernisierung der Heizungs-, Klima-, Elektro- und Sanitärtechnik in unserem Bestand.



„Weil wir als starke Genossenschaft mehr als Wohnen bieten wollen.“ Andreas Gehrke

Ein starker Auftritt.

„Die BBG ist sehr aktiv in der Kommunikation und in der Begleitung unserer Mitglieder, zum Beispiel mit Kulturabenden, Sportaktivitäten, gemeinsamen Fahrten und vielen weiteren Angeboten. Wir tun dies, weil wir als starke Genossenschaft mehr als Wohnen bieten wollen.“

Im Jahr 2010 haben wir unseren Unternehmensauftritt überarbeitet. Wir sind damit heute stärker am Markt sichtbar. Das neue Logo und das klare Design spiegeln unser beständiges und zugleich modernes Selbstverständnis. In die Entwicklung haben wir viel Engagement gesteckt. Rundum positive Rückmeldungen zeigen, dass die ‚neue‘ BBG bei unseren Mitgliedern Zustimmung findet.“

Andreas Gehrke als Leiter Marketing und Öffentlichkeitsarbeit verantwortet zusammen mit seinem Team die Außendarstellung der BBG.

4. Mitglieder

Unser Verständnis von Genossenschaft geht weit über die Versorgung mit Wohnraum hinaus. Wir wollen unseren Mitgliedern Mehrwert bieten und in vielen Bereichen des täglichen Lebens hilfreich und attraktiv sein.

Die BBG-Mitgliederkarte ist die Eintrittskarte zu unseren Aktivitäten. Sie gibt die Möglichkeit, an gemeinsamen Fahrten teilzunehmen oder unsere Gästewohnungen zu nutzen. Mitglieder erhalten damit bei über 30 BBG-Kooperationspartnern zum Teil erhebliche Preisvorteile beim Einkauf.

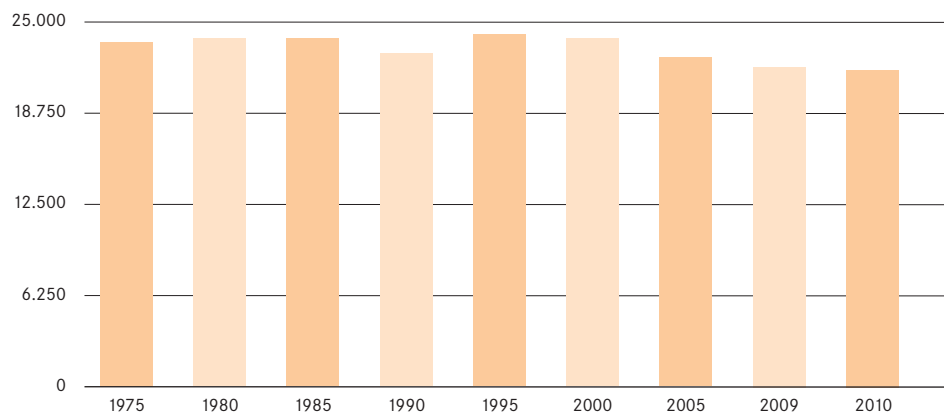
Mitglied sein bei der BBG ist ein Miteinander und Füreinander. Wir machen kulturelle, sportliche und soziale Angebote, wie Lauf-Workshops, Kochkurse oder Erlebnisabende. Höhepunkte des Jahres sind das BBG-Drachenbootrennen, die BBG-Open-Air-Nights und unser Balkonwettbewerb. Viele BBG-Mitglieder nutzen unsere Facebook-Seite als Kommunikationsplattform.

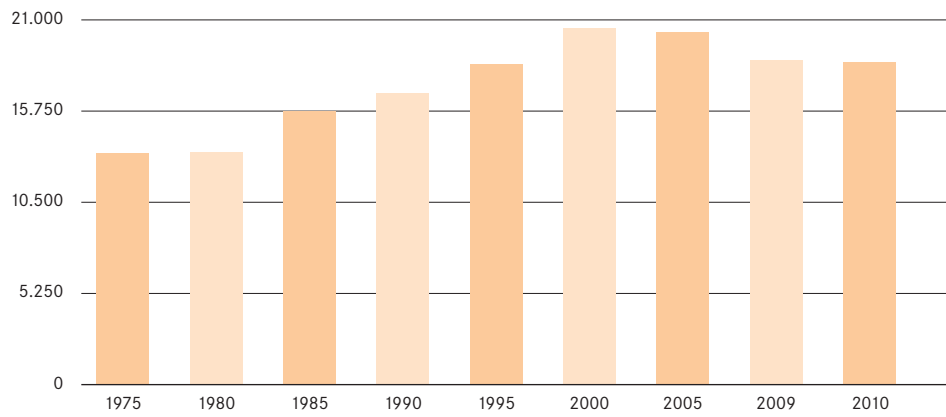
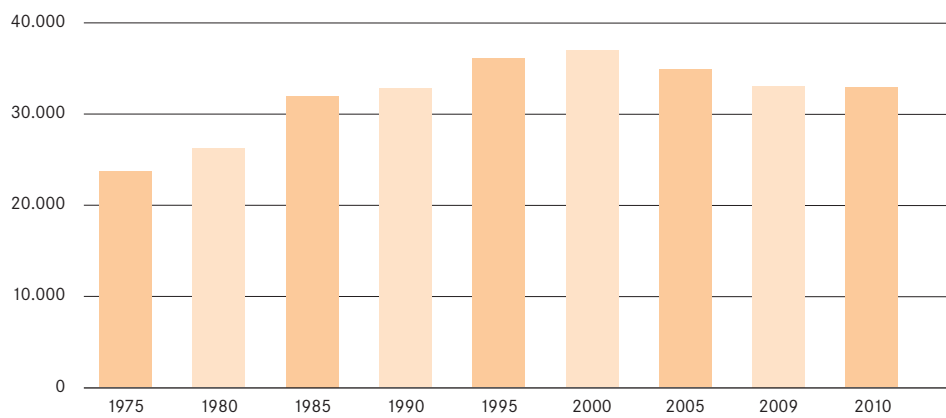
Die BBG hat traditionell einen hohen Mitgliederstand, die Zahl entwickelte sich im letzten Jahr annähernd konstant. Auch bei der Zahl der Geschäftsanteile gingen wir 2010 in Richtung Stabilisierungskurs. Dieser stabile Trend in einer Zeit schneller Veränderungen zeigt, dass unsere Mitglieder ihre Genossenschaft schätzen.

Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile ergab sich im Einzelnen wie folgt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2010	21.957	33.960
Zugänge	726	1.233
Abgänge	793	1.340
Stand am 31.12.2010	21.890	33.853

ANZAHL DER MITGLIEDER



GESCHÄFTSGUTHABEN**ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE**

5. Spareinrichtung

Die BBG betreibt seit dem Jahr 1900 eine eigene Spareinrichtung für Genossenschaftsmitglieder und deren Angehörige. Die Einlagen dienen überwiegend zur Finanzierung der genossenschaftseigenen Wohnbauten.

Unsere Kunden und unsere Genossenschaft profitieren von der Einrichtung: Wir bieten seriöse, sichere und zinsattraktive Geldanlageformen und erreichen im Gegenzug gute Bedingungen zur Finanzierung unserer Investitionen in den Immobilienbestand. Unser Angebot zeichnet sich durch höchste Krisenfestigkeit aus, da die Einlagen in den Bestandsimmobilien der Genossenschaft angelegt sind, deren Werthaltigkeit gegeben ist und die wir auch regelmäßig überprüfen.

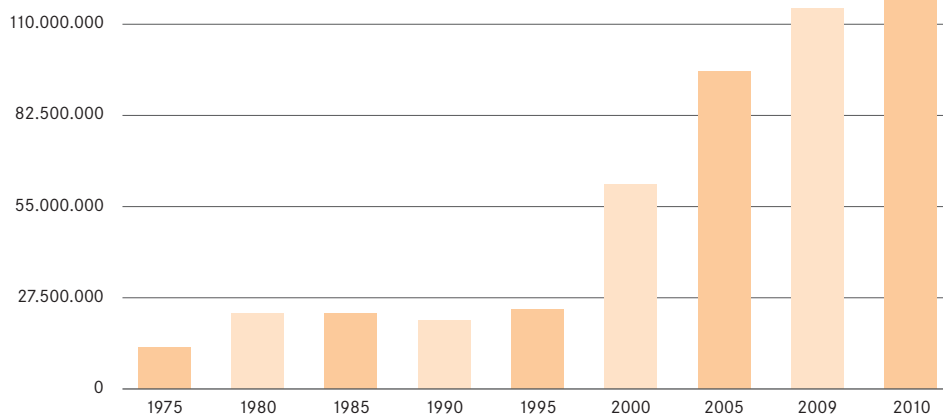
Im 111. Jahr des Bestehens erreichte das Einlagevolumen – bei einem Plus von rund 10,0 Mio. EUR – das Rekordvolumen von 125,8 Mio. EUR. Über 5.500 Mitglieder nutzen gegenwärtig die Spareinrichtung.

Im Geschäftsjahr wurden die Geschäftsräumlichkeiten mit hohem Aufwand neu gestaltet, um unseren Kunden einen noch besseren Service bei der Beratung und Abwicklung ihrer Spargeschäfte zu ermöglichen.

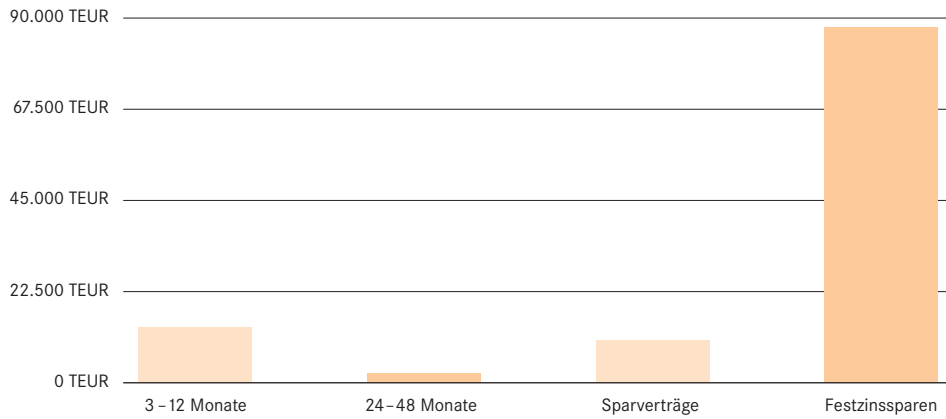
Entwicklung der Spareinlagen

	EUR
Bestand am 01.01.2010	115.819.338
Zugang durch Einzahlung und Zinsgutschriften	13.888.598
Abgang durch Auszahlungen	3.880.416
Stand am 31.12.2010	125.827.520

ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN



GLIEDERUNG DER SPAREINLAGEN



Zur Sicherung der uns anvertrauten Mittel halten die Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung gemeinsam einen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. Die BBG beteiligt sich daran mit einem jährlichen Sicherheitsbeitrag von aktuell 41.300 EUR. Zudem haben wir, den Statuten gemäß, ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebtrag von 616.900 EUR gegeben.

Die Sicherheit der Spareinlagen ist über diese Fondsgarantie hinaus durch die Haltung sicherer, beleihungsfähiger Wertpapiere und durch unser Anlagevermögen gewährleistet, dessen stille Reserven die Buchwerte teilweise erheblich übersteigen.



„Der Sparbereich ist jetzt viel offener und sehr einladend.“ Frank Mai

Der Umbau hat sich gelohnt.

„Unsere Spareinrichtung ist bodenständig aufgestellt. Wir sind Anlaufstelle für alle Kunden, die umsichtig sparen wollen. Im Herbst 2010 haben wir neue helle Räumlichkeiten bekommen. Unsere Mitglieder geben auf den Umbau fast ausschließlich eine sehr positive Resonanz.

Der Sparbereich ist jetzt viel offener und sehr einladend. Das moderne Design mit klaren Linien schafft eine angenehme Atmosphäre. Der Loungebereich lädt zum Warten ein. Dazu kommt, dass wir unsere Kunden nun in abgeteilten Beratungsbereichen sehr komfortabel und diskret beraten können. Gleichzeitig sind unsere Arbeitsplätze funktionaler geworden. Ich persönlich schätze auch die im Gesamtbild hervorragende Außenwirkung, die gut zu uns passt.“

Frank Mai ist Abteilungsleiter in der BBG-Spareinrichtung. Für die Mitglieder und ihre Familienangehörigen sind er und sein Team Ansprechpartner bei Anliegen rund um Sparen und Geldanlage.

6. Personalbericht

Unsere Baugenossenschaft ist seit fast 125 Jahre Arbeitgeber in der Region Braunschweig. Eine solide Aufstellung mit sehr gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehen wir – gerade auch in Zeiten eines stärker werdenden Fachkräftemangels – als zentrale Anforderung an unser Personalmanagement.

Für dieses Ziel bilden wir kontinuierlich aus. Im Geschäftsjahr beschäftigten wir durchschnittlich acht Auszubildende. Dabei sind wir sehr stolz darauf, dass Absolventen aus unserem Haus in den letzten Jahren durchweg gute und zum Teil sogar sehr gute Abschlussnoten erreichten. Wir bemühen uns immer darum, unsere gut ausgebildeten Immobilienfachleute im Unternehmen zu halten. Wo wir keinen festen Arbeitsplatz zur Verfügung stellen können, geben wir den jungen Menschen zumindest die Möglichkeit, befristet erste Berufserfahrung bei der BBG zu sammeln.

Unsere Genossenschaft ist ein traditionelles Unternehmen. Gleichwohl setzen wir auf zeitgemäßes, modernes Know-how. Deshalb legen wir neben der Ausbildung großen Wert auf ein hochwertiges Fort- und Weiterbildungsangebot. Wir bieten viele Maßnahmen bis hin zum berufsbegleitenden Studium an. So schaffen wir die Basis, um auch kommenden Anforderungen bestens gerüstet begegnen zu können.

Ende 2010 beschäftigte die BBG 99 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dabei profitiert unser Unternehmen von einer guten Mischung aus erfahrenen und ehrgeizigen jungen Kräften. Ihnen allen danken wir für kompetenten und engagierten Einsatz im letzten Jahr.

Die insgesamt 99 Mitarbeiter, davon 5 Schwerbehinderte und Gleichgestellte (4,95 %), die bis zum 31. Dezember 2010 in unserem Unternehmen beschäftigt waren, verteilten sich folgendermaßen:

	Mitarbeiter/-innen	Vorjahr
VERWALTUNG	64	66
- davon technische Abteilung	9	9
- davon teilzeitbeschäftigt	8	8
Regiebetriebe	19	19
Hausmeister	9	9
Sonstige (Reinigungskräfte u. ä.)	7	7
Gesamt	99	101

Personalstand per 31.12.2010

Alter in Jahren	männlich	weiblich
unter 20	0	0
zwischen 20 und 30	3	12
zwischen 30 und 40	4	17
zwischen 40 und 50	16	11
zwischen 50 und 60	18	10
über 60	4	4
Gesamt	45	54



„Wir denken mit dieser EDV-Umstellung langfristig in die Zukunft.“ Frank Großmüller

Effizient durch Innovation.

„Mit unseren IT-Strukturen waren wir schon immer solide aufgestellt. Im letzten Jahr entschieden wir uns für einen Systemwechsel bei unseren wohnungswirtschaftlichen Anwendungen und haben mit dem Austausch des bei uns im Einsatz befindlichen Wohndata-Systems begonnen. Mit der Auswahl des Nachfolgesystems legen wir Wert auf eine möglichst innovative Ausrichtung unserer Software. Wir denken mit dieser EDV-Umstellung langfristig in die Zukunft.“

Grundsätzlich ist ein solches Projekt eine komplexe Herausforderung. Jeder Schritt muss von uns genau geplant werden. Denn das reibungslose Funktionieren der Prozesse ist von existenzieller Bedeutung für die Arbeitsabläufe in unserem Unternehmen.“

Frank Großmüller, als Bereichsleiter für die IT und die Telekommunikation in unserer Genossenschaft verantwortlich.

III. BBG-Service GmbH

Die BBG-Service GmbH (BBS) erbringt bereits seit 1998 für unsere Genossenschaft wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen. Insbesondere wickelt sie die Bereiche Medienversorgung und Verbrauchsabrechnung erfolgreich für uns ab. Mit der Bündelung dieser Leistungen in einer Gesellschaft sind wir dem Trend zu mehr Effizienz gefolgt. Unsere Mitglieder profitieren von vergleichsweise niedrigen Kosten.

Zehn Jahre Heizkostenabrechnung: Fast der gesamte BBG-Wohnungsbestand wird von der BBS betreut. Die Heizungs- sowie Warm- und Kaltwasserabrechnung geschieht elektronisch, das Verfahren ist komfortabel, kostengünstig und verlässlich für unsere Nutzungsberechtigten. Ihnen entsteht kein Zeit- und Kostenaufwand für Ablesetermine.

Die multimediale Versorgung aller Liegenschaften bietet die BBS einheitlich auf der Basis einer Kooperation mit der Kabelcom. Die Nutzer können ein umfangreiches TV-Grundangebot sowie Zusatzpakete für TV, Internet und Telefonie in Anspruch nehmen.

Im Geschäftsjahr 2010 wirtschaftete die BBS planmäßig und erreichte einen Jahresüberschuss von 361.000 EUR. Der Überschuss wurde entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag an die BBG als Muttergesellschaft weitergegeben.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2010 betrug 2,5 Mio. EUR. Beide genannten Geschäftssparten leisteten den wesentlichen Beitrag zum Jahresergebnis.

Der mit Datum vom 18. Januar 2011 aufgestellte Jahresabschluss ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH geprüft und am 18. Februar 2011 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich in Kurzform wie folgt dar:

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	2.443	97,2	Eigenkapital	51	2,0
Umlaufvermögen	71	2,8	Rückstellungen	7	0,3
Gesamtvermögen	2.514	100,0	Verbindlichkeiten	2.456	97,7
			Gesamtkapital	2.514	100,0

Finanzlage

	2010	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2010	90	129
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	899	780
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-183	-117
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-764	-702
Liquide Mittel am 31.12.2010	42	90

Ertragslage

	2010	Vorjahr
Betriebsergebnis	468	382
Finanzergebnis	-142	-153
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	35	-3
Jahresüberschuss/Ergebnisabführung	361	226



„Grundlegende Dienste kostengünstig zur Verfügung stellen.“ Dieter Fraenkel

Im Interesse der Mitglieder handeln.

„Die BBG-Service GmbH wurde als Tochtergesellschaft der BBG gegründet, um den Mitgliedern und Mietern grundlegende Dienste möglichst kostengünstig zur Verfügung stellen zu können. Vor genau zehn Jahren haben wir modernste Technik zur elektronischen Auslesung der Daten für die Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserabrechnung eingeführt. Das geschah vorher durch Ablesen vor Ort, also sehr zeit- und kostenaufwändig.

Heute können wir sämtliche Verbrauchswerte jederzeit elektronisch abrufen und verarbeiten. Über die Jahre haben so wir erhebliche Einsparungen bei den Betriebskosten erreicht. In diesem Jahr rüsten wir die Technik weiter auf und erneuern 30.000 Zähler.“

Dieter Fraenkel ist als Prokurist der BBG-Service GmbH für die Dienstleistungen des Unternehmens zuständig.

IV. BBG Senioren-Residenzen GmbH

Unsere Genossenschaft will ein Partner über das gesamte Leben sein. Deshalb haben wir uns schon früh mit der Zielgruppe der Senioren auseinandergesetzt.

Bereits im Jahr 1959 nahmen wir das erste Seniorenheim in der Reuterstraße in Betrieb. Das Haus mit familiärer Atmosphäre bietet Platz für 48 Bewohner. 1964 kam ein zweites Objekt in der Leipziger Straße hinzu. Um den steigenden Marktanforderungen gerecht zu werden und unser Dienstleistungsangebot zu erweitern, gründete die BBG im Jahr 2004 die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren) und übertrug ihr den gesamten Geschäftsbetrieb.

Zwei Jahre später kam unser Flaggschiff, die Senioreneinrichtung in der Tuckermannstraße, hinzu. Neben Platz für 145 Bewohner im Wohn- und Pflegebereich umfasst das Seniorenzentrum 14 Zweizimmer-Apartments für betreutes Wohnen. Es ersetzt die Einrichtung in der Leipziger Straße und hat sich in der kurzen Zeit schon einen exzellenten Ruf erarbeitet.

Heute bietet die BBG Senioren ein zusätzliches Leistungsspektrum vom Catering bis zur ambulanten Pflege aus einer Hand. Der Catering-Service BBG Kulina liefert täglich bis zu 370 Essen an Haushalte, Schulen, Kindergärten und andere Senioreneinrichtungen.

Der ambulante Pflegedienst BBG Alera steht für bestmögliche Versorgung in Braunschweig und Umgebung. Ausschließlich Pflegefachkräfte sind für aktuell rund 200 hilfsbedürftige Personen im Einsatz. So trägt BBG Alera dazu bei, dass Senioren und Kranke länger und mit mehr Lebensqualität zuhause bleiben können.

Das Geschäftsjahr 2010 der BBG Senioren stand für Qualitätssicherung in den Bereichen Bewohnerbetreuung, Komfort und Dienstleistungen. Gleichzeitig übte die Gesellschaft konsequentes Kostenmanagement, um ihre hochgesteckten Ziele zu erreichen. Ein klares Zeichen für den Erfolg des eingeschlagenen Weges waren überdurchschnittlich gute Ergebnisse bei den Qualitätskontrollen des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MDK). Dieser prüft jährlich in allen zugelassenen Pflegeeinrichtungen die Qualität. Die MDK-Mitarbeiter kommen unangemeldet, mit einem Katalog von 82 Einzelkriterien.

Das Jahresergebnis 2010 der Gesellschaft war erfreulich. Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag betrug 1,6 Mio. EUR. Die BBG Senioren-Residenzen GmbH erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 88.000 EUR und hat damit nach nur sechs Jahren den Weg in die Gewinnzone erreicht.

Der mit Datum vom 4. Februar 2011 aufgestellte Jahresabschluss ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft N.Treuhand GmbH geprüft und am 14. März 2011 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt sich in Kurzform wie folgt dar:

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	162	10,4	Eigenkapital	55	3,5
Umlaufvermögen	1.394	89,3	Rückstellungen	1124	72,1
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,3	Verbindlichkeiten	339	21,7
			Rechnungsabgrenzungsposten	42	2,7
Gesamtvermögen	1.560	100,0	Gesamtkapital	1.560	100,0



„Externe Prüfungen bestätigen die exzellente Qualität der Häuser.“ Henryk Nestler

Engagiert für Qualität.

„Meine Aufgabe ist es, für die Zufriedenheit unserer Kunden, die in den beiden BBG Senioren-Residenzen leben, zu sorgen. Dafür verfügen wir über ein ausgefeiltes Qualitätsmanagement. Wir absolvieren regelmäßig Audits, in denen wir unsere Leistungen auf den Prüfstand stellen. Im letzten Jahr ergaben Befragungen unter den Bewohnern, ihren Angehörigen und den Kollegen, dass wir auf einem sehr guten Weg sind. Wir bekamen wichtige Hinweise, um noch besser zu werden.

Drei externe Prüfungen 2010 bestätigen die exzellente Qualität der Häuser. Sie zeigen, Qualitätsmanagement ist bei uns kein theoretisches System. Es wird von allen Kolleginnen und Kollegen gelebt, und zwar mit hoher Qualifikation und Verantwortung.“

Henryk Nestler (rechts im Bild) ist als Qualitätsmanagementbeauftragter für die Sicherung und Fortentwicklung der hohen Standards in den BBG Senioren-Residenzen zuständig.

Finanzlage

	2010	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2010	218	159
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	223	68
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34	-9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2010	407	218

Ertragslage

	2010	Vorjahr
Betriebsleistungen	6.526	6.254
Personalaufwand	-3.346	-3.337
Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-1.809	-1.796
Investitionsaufwendungen	-1.283	-1.202
Jahresergebnis/Ergebnisabführung	88	-81

Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte die BBG Senioren 149 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, dies sind 8 mehr als im Vorjahr.

V. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

Das Thema „Wohnen für Senioren“ ist ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit, in dem wir uns vielfältig und erfolgreich bewegen. Von daher passt unsere Beteiligung an dem Objekt Kreuzstraße – gemeinsam mit der Baugenossenschaft Wiederaufbau und der Firma Staake – sehr gut in unser Unternehmenskonzept.

Die Senioreneinrichtung, die unter dem Namen der Objektgesellschaft verpachtet wird, liegt zentrumsnah und wird seit ihrer Fertigstellung erfolgreich bewirtschaftet. Für unsere Genossenschaft bedeutete dies im Jahr 2010 wie in den Vorjahren einen positiven Beitrag zum Geschäftsergebnis.

Die BBG sieht ihr Engagement in der Kreuzstraße als langfristiges und marktgerechtes Geschäftsmodell an, das zudem dem wachsenden Bedarf an Wohn-Pflege-Einrichtungen entgegenkommt. Wir erwarten daher eine Verstärkung der guten Entwicklung in der Zukunft.

VI. Jahresabschluss

1. Bilanz und Jahresergebnis

2010 war für die Braunschweiger Baugenossenschaft ein Jahr der Stabilität und des moderaten Wachstums. Wir wiesen einen zufriedenstellenden Jahresüberschuss von insgesamt fast 1,1 Mio. EUR aus. Unsere Eigenkapitalausstattung erhöhten wir um rund 0,7 Mio. EUR, auf heute 29,4 Mio. EUR, und werden diese auch zukünftig weiter ausbauen.

Die Bilanzsumme steigerten wir im gleichen Zeitraum von 249,7 Mio. EUR auf 259,5 Mio. EUR. Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft erhöhte sich um rund 2,60 Mio. EUR auf nunmehr 209,0 Mio. EUR. Die Feststellung des Jahresabschlusses obliegt der Vertreterversammlung, die am 24. Juni 2011 hierüber entscheiden wird.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Insgesamt entwickelte sich die Ertragslage 2010 leicht über unseren Erwartungen. Zwar wurde das Jahresergebnis durch geringere Erträge aus dem Wertpapierfonds und höhere Personalaufwendungen für die Altersversorgung (bedingt durch die geänderte Bewertung nach BilMoG) belastet. Überaus erfreulich ist jedoch die Entwicklung der Mieteinnahmen und der weitere Rückgang der Erlösschmälerungen.

Die Ertragslage der BBG Senioren-Residenzen GmbH entwickelte sich deutlich besser als prognostiziert. Diese Entwicklung ist vor allem auf die hohe Akzeptanz der Angebote des Seniorenzentrums Tuckermannstraße unter den Mitgliedern zurückzuführen. Die sehr gute fachliche Leitung der Einrichtung bestätigte auch der Medizinische Dienst der Krankenkassen.

Auch die BBG-Service GmbH führte einen höheren Gewinn an unsere Genossenschaft ab als im Vorjahr.

Die Ertragslage gliedert sich nach den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2010	2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung einschließlich Bautätigkeit	836,3	641,4	194,9
Spareinrichtung	4,3	723,3	-719,0
Wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen	15,2	-7,2	22,4
Sonstige Geschäftsbereiche und neutral	419,9	948,3	-528,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 208,4	-263,8	55,4
Jahresüberschuss	1067,3	2042,0	-974,7

2.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin gut. Zum Bilanzstichtag weisen wir ein Nettogeldvermögen in Höhe von 22,2 Mio. EUR aus, eine Steigerung von 6,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Unser hoher Liquiditätsbestand begründet sich aus den Anforderungen die der Gesetzgeber an Unternehmen, die Bankgeschäfte tätigen, stellt. Diesen Anforderungen sind wir im Berichtsjahr, wie in den Vorjahren auch, in mehr als ausreichenden Maße nachgekommen.

Die Liquidität und die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

a) Liquidität

	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
FINANZMITTELBESTAND					
Flüssige Mittel/ Wertpapiere		37.472		28.572	8.900
Zuzüglich Kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	12.252		13.967		
Abzüglich Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten/ Rückstellungen/planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel	-27.555	-15.303	-27.029	-13.062	-2.241
LIQUIDITÄT (NETTOGELDVERMÖGEN)		22.169		15.510	6.659

b) finanzielle Entwicklung

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Cashflow nach DVFA/SG	8.139	8.094
Veränderungen sonstiger Aktiva/Passiva	1.717	-409
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.244	-384
Planmäßige Tilgungsleistungen	-5.380	-5.117
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	3.232	2.184
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-7.764	-7.188
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	13.432	7.923
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	8.900	2.919
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	28.572	25.653
Finanzmittelbestand am 31.12.	37.472	28.572

Die letzten zwei Jahrzehnte waren von erheblichen Investitionen in den Immobilienbestand geprägt. Zur Finanzierung nutzen wir kontinuierlich auch KfW-Mittel. Die sich hieraus gegenwärtig ergebende Belastung unserer Ertrags- und Finanzlage durch eine Kapitaldienstquote von rund 49 % werden wir jedoch mittelfristig deutlich absenken, indem wir Umschuldungen vornehmen und die Höhe der Spareinlagen weiter steigern.

Angesichts der unverändert volatilen Finanzlage erweist es sich als schwer durchsetzbar, für den von unserer Genossenschaft geführten Fonds die angestrebten Erträge zu realisieren, auch wenn wir ein positives Ergebnis erreichen könnten.

2.3. Vermögenslage

Unsere Vermögenslage 2010 zeigt ein für die Branche typisches Bild. Rund 80 % unseres Vermögens sind langfristig investiert und entsprechend fristenkongruent finanziert. Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um rund 9,8 Mio. EUR auf nunmehr 259,5 Mio. EUR.

Die Vermögenslage ist aus nachstehender Tabelle, die Aufschluss über die Verteilung der Vermögens- und Schuldposten gibt, zu ersehen:

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	206.831,2	79,7	Eigenkapital*	29.426,1	11,3
Finanzanlagen	2.196,5	0,9	Rückstellungen		
Umlaufvermögen			lang- und mittelfristig	8.885,3	3,4
lang- und mittelfristig	723,9	0,3	kurzfristig	716,7	0,3
kurzfristig	49.651,4	19,1	Verbindlichkeiten		
Rechnungsabgrenzungsposten	72,5	0	lang- und mittelfristig	193.609,2	74,6
Gesamtvermögen	259.475,5	100,0	kurzfristig	26.835,5	10,4
			Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	0
			Gesamtkapital	259.475,5	100,0

* nach Abzug von Aufwendungsdarlehen

Unsere Eigenkapitalquote liegt gegenwärtig bei 11,3 %. Diese Quote begründet sich aus unserer hohen Investitionstätigkeit. Wir gehen davon aus, dass wir bis zum Jahr 2019 entsprechend unserer strategischen Planung eine Steigerung der Quote auf knapp 16 % erreichen werden.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements sorgen wir vorrangig dafür, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang.

Mit Hilfe von drei Forwardswapverträgen haben wir im Geschäftsjahr 2005 Zinsänderungsrisiken für die Finanzierungsmittel abgesichert, bei denen in den Jahren 2009 und 2010 die Prolongation anstand.

Desweiteren nutzte unsere Genossenschaft die günstigen Finanzierungsbedingungen im Berichtsjahr, um ältere KfW-Darlehen umzuschulden und aus der Zinsbindung auslaufende Darlehen mit Hilfe von Spareinlagen zurückzuzahlen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von in der Regel zehn Jahren.



„Ein modernes Rechnungswesen gehört zu einer modernen Genossenschaft.“ Holger Fulst

Kompetent im Hintergrund.

„Anders als andere Unternehmensbereiche arbeiten wir mehr im Hintergrund für den Erfolg der BBG. Eine der zentralen Aufgaben im letzten Geschäftsjahr war die Umsetzung der Anforderungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, kurz BilMoG. Das Gesetz ist die umfassendste Reform des Handelsgesetzbuchs der letzten 25 Jahre.

Um Ende 2010 erstmals einen Jahresabschluss nach den neuen Richtlinien erstellen zu können, bereiteten wir uns frühzeitig vor und haben im Lauf des Jahres alle uns betreffenden Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte geprüft und entsprechend angepasst. Unauffällig, aber wichtig: Ein modernes Rechnungswesen gehört zu einer modernen Genossenschaft.“

Holger Fulst ist Prokurist und Leiter des Rechnungswesens unserer Genossenschaft.

3. Risikobericht

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich verpflichtet insgesamt Aktiengesellschaften zu einem verstärkten Risikomanagement und entsprechender Berichterstattung im Lagebericht. Nach überwiegender Ansicht strahlt diese Rechtsnorm auch auf andere Unternehmensformen ab, sodass auch Genossenschaften eine entsprechende Berichterstattung im Rahmen des Lageberichtes vorzunehmen haben. Darüber hinaus ist ein Risikomanagement zu installieren.

Bestandsgefährdende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, waren 2010 für unsere Genossenschaft nicht erkennbar.

Das Betriebsergebnis einer Baugenossenschaft hängt wesentlich von der Entwicklung der Erlösschmälerungen und, damit unmittelbar verbunden, von der Marktentwicklung ab. Auch für die BBG sehen wir mögliche Risiken in der Beeinflussung des Betriebsergebnisses durch die Entwicklung der Erlösschmälerungen. Gleichzeitig bleibt abzuwarten, wie sich der Wohnungsmarkt Braunschweig in der nahen Zukunft entwickelt.

Chancen für die weitere Geschäftsentwicklung sehen wir insbesondere in der weiteren Absenkung des Leerstands durch bereits geleistete und zukünftig erfolgende Schritte zur Bestandsaufwertung. Die übrigen Maßnahmen zur Bestandsverbesserung, wie die Erneuerung der Bäder und der Elektroanlagen, für die Sonderbudgets dotiert wurden, sollten zu einer zügigen Steigerung der Vermietungsquote beitragen.

Gegen den bundes- und landesweiten Trend ist für unseren regionalen Teilmarkt positiv zu vermerken, dass die bereits in der jüngeren Vergangenheit deutlich spürbaren Anstrengungen der Stadt Braunschweig zur Bekämpfung der Abwanderung der Bevölkerung ins Umland Früchte getragen haben. Im Berichtsjahr wie im Vorjahr stieg die Bevölkerungszahl.

Maßnahmen der Stadt Braunschweig zur dringend notwendigen Stabilisierung der innerstädtischen Wohnlagen – insbesondere auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes für Familien und andere Bevölkerungsgruppen – sind bisher nicht nachhaltig wirksam geworden. Besonders die Entwicklung des definierten Gebietes „Soziale Stadt“ im westlichen Ringgebiet gestaltet sich schleppend und bedarf dringend der Belebung.

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft wurde im Berichtsjahr weiter optimiert und durch eine differenzierte Risikobeobachtung, -bewertung und -dokumentation ergänzt. Aufgrund der Einlagenhöhe der Spareinrichtung ist die Genossenschaft verpflichtet, eine bedeutende Liquiditätsreserve vorzuhalten. Die liquiden Mittel wurden in einen Spezialfonds eingebracht, dessen Entwicklung – wegen seiner Bedeutung – einer wöchentlichen Überwachung im Rahmen des Risikomanagements unterliegt.

Unser im Geschäftsjahr 2004 eingeführtes elektronisches Organisationshandbuch wurde weiterentwickelt und ausgebaut.

4. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft wird auch im laufenden Jahr durch die Entwicklung des hiesigen Wohnungsmarktes beeinflusst. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

Neueste Entwicklungsprognosen für unsere Stadt gehen davon aus, dass Braunschweig zu den wenigen Städten in Niedersachsen und Bremen gehört, die in den nächsten 20 Jahren mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung rechnen können. Sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Stadt Braunschweig sind aufgefordert, ihren Beitrag zu dieser Entwicklung zu leisten. Unsere Genossenschaft ist engagiert und mitgliederorientiert aufgestellt. Von daher gehen wir optimistisch in die Zukunft.

Unsere langfristige Planungsrechnung für die Jahre 2010 bis 2019 ergibt eine positive Entwicklung der Genossenschaft und weist Jahresüberschüsse zwischen 1,52 Mio. EUR und 2,35 Mio. EUR aus.

Nach wie vor wird die weitere Modernisierung des Wohnungsbestands unsere zentrale Aufgabe sein. Dabei konzentrieren wir uns zunehmend auch auf die Optimierung der Grundrissorganisation und die Entwicklung von altersgruppengerechten Angeboten.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird es auch in Zukunft erforderlich sein, Wohnraum freizuhalten. Auch für 2011 und 2012 werden wir daher Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände ausweisen – als notwendige Begleiterscheinung unserer zügigen Investitionspolitik. Aufgrund der mittlerweile fertig gestellten Baumaßnahmen rechnen wir gleichwohl kurzfristig mit einer sichtbaren Zunahme der Vermietungsstände.

In den vergangenen Jahren hat die BBG, unter anderem mit Gründung der BBG-Service GmbH, ihr Geschäft deutlich diversifiziert. Dennoch bleibt die Hausbewirtschaftung unser Ergebnis bestimmendes Kerngeschäft. Die derzeitige Situation am Braunschweiger Wohnungsmarkt lässt nennenswerte Erhöhungen der Nutzungsgebühren nicht zu. Im laufenden Geschäftsjahr werden wir die Möglichkeiten angemessener Mieterhöhungen prüfen und – mit Augenmaß für unsere Mitglieder – umsetzen.

Auch weiterhin nutzen wir Erhöhungsspielräume vor allem dort, wo sich in Einzelverhältnissen durch die historische Entwicklung Ungleichgewichte ergeben haben. Unser Ziel ist es dabei, unterschiedliche Miethöhen für gleichartige Wohnungen zu nivellieren.

Für die Jahnstraße hat sich die Kooperation mit der Hochschule für Bildende Künste als erwartungsgemäß positiv bestätigt. Die Strategie, diesen Bereich als „Künstlerkolonie“ weiterzuentwickeln, fand große Zustimmung. Neben studentischem Leben installieren wir andere Wohnformen, die nicht mit dem Konzept konkurrieren. Den Leerstand verringerten wir im Berichtsjahr auf 64 Wohnungen. Das Vorhaben, die in einem äußerst schlechten Zustand befindlichen Häuser Nr. 16, 16 a und 17 zurückzubauen, konnte wegen des Widerstands der Stadt Braunschweig nicht realisiert werden. Eine einvernehmliche Lösung für die weitere Nutzung sollte im aktuellen Jahr erfolgen.

Die Entwicklung des Leerstands in den Beständen unserer Genossenschaft reduzierte sich auf rund 5,2 % zum Jahresende 2010. Diese Zahl spiegelt die starke Nachfrage nach Wohnungen der BBG allerdings nur teilweise wider. Der größte Anteil der leeren Wohnungen ist auf unsere Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen. Auch die Vergangenheit zeigt, dass eine Vermietung nach Abschluss der Arbeiten unproblematisch ist.

Neben diesen Schwerpunkten wird wie auch in den Vorjahren die Bestandsarbeit durch eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in allen Quartieren fortgesetzt, die überwiegend fluktuationsbegleitend vorgenommen werden.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2011 für Neu- und Umbauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ein Volumen von rund 16,3 Mio. EUR im Wirtschaftsplan vorgesehen, eine weitere Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt neben dem Einsatz von Spar- und Kapitalmarktmitteln durch die Inanspruchnahme von zinsgünstigen KfW-Darlehen.

VII. Dank

Zu den Leistungen unseres Unternehmens im letzten Geschäftsjahr haben die Organe und Mitglieder unserer Genossenschaft durch kontinuierliche und im genossenschaftlichen Sinne gute Zusammenarbeit wesentlich beigetragen. Dafür gilt ihnen allen und vornehmlich den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung unser Dank.

Besonderen Dank möchten wir auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für große Einsatzbereitschaft und die qualifizierte Erfüllung unserer Aufgaben aussprechen.

Dem Betriebsrat gilt unser Dank für konstruktiv geführte Diskussionen und die von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Braunschweig, 15. April 2011

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Kalleicher



Jäger

Jahresabschluss

I. Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		52.185,69	87.921,54
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.651.095,30		181.254.244,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.774.737,68		20.034.456,21
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	344.173,72		350.083,31
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.675.881,49		1.778.115,44
6. Geleistete Anzahlungen	40.800,00	206.778.952,98	40.800,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.944.362,15		2.332.770,04
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	2.196.491,34	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		209.027.630,01	206.422.785,38
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	11.050.590,38		11.072.879,54
2. Andere Vorräte	59.049,73	11.109.640,11	62.678,25
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	288.228,57		346.882,48
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	-		273.500,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.994,34		12.463,37
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	638.596,17		592.174,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	161.181,28	1.094.000,36	1.468.318,17
III. WERTPAPIERE		31.626.507,52	24.626.550,03
IV. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.545.237,74	4.645.495,87
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Geldbeschaffungskosten	57.657,09		146.313,83
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.826,08	72.483,17	18.146,22
BILANZSUMME		259.475.498,91	249.688.187,87

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	551.620,98		685.153,11
2. der verbleibenden Mitglieder	18.204.539,61		18.248.017,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.650,00	18.779.810,59	13.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 329.156,42 EUR (338.071,02 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	4.863.026,06		4.756.298,72
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 106.727,34 EUR (204.200,62 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.065.251,50	11.703.277,56	6.065.251,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: -- EUR (1.322.883,08 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	1.067.273,42		2.042.006,17
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	106.727,34	960.546,08	1.527.083,70
Eigenkapital insgesamt		31.443.634,23	31.057.843,42
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	8.579.768,00		7.839.285,00
2. Steuerrückstellungen	230.500,00		467.100,00
3. Sonstige Rückstellungen	791.730,90	9.601.998,90	1.460.699,89
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.168.340,27		58.347.805,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.185.637,86		19.919.140,16
3. Spareinlagen	125.827.520,17		115.819.337,99
4. Erhaltene Anzahlungen	11.657.791,77		11.282.529,67
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	592.419,21		571.309,88
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.138.814,64		1.007.663,18
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	838.835,00		777.360,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.017.777,86	218.427.136,78	1.136.868,12
davon aus Steuern: 540.484,68 EUR (667.510,02 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.909,99 EUR (12.443,14 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
BILANZSUMME		259.475.498,91	249.688.187,87
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II WoBauG)		2.017.475,43	(2.360.173,00)
Restschuld bereits zu tilgender Beträge:			
(Vorjahr in Klammern)			

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.199.262,87		35.573.394,56
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.537,76	36.583.800,63	467.288,19
2. ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-22.289,16	266.987,40
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		971.952,27	984.638,76
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.607.457,59	1.924.714,34
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.810.388,05	16.039.640,54
ROHERGEBNIS		23.330.533,28	23.177.382,71
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	3.818.556,81		3.772.554,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 595.961,56 EUR (779.583,37 EUR)	1.302.984,69	5.121.541,50	1.472.571,88
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		5.988.670,63	5.830.683,92
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.842.741,55	2.759.297,84
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG		449.268,83	226.433,84
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN		100,00	80,00
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		569.082,80	1.789.371,74
davon aus verbundenen Unternehmen: 142.376,99 EUR (154.209,64 EUR)			
12. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME		-,-	80.942,01
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		7.765.179,91	7.878.340,91
davon an verbundenen Unternehmen: 61.475,- EUR (37.829,- EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 778.982,- EUR (-,-EUR)			
14. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.630.851,32	3.398.877,15
15. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN		306.365,00	-,-
16. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		208.370,96	263.823,51
17. SONSTIGE STEUERN		1.048.841,94	1.093.047,47
18. JAHRESÜBERSCHUSS		1.067.273,42	2.042.006,17
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN ERGEBNISRÜCKLAGEN		106.727,34	1.527.083,70
20. BILANZGEWINN		960.546,08	514.922,47

(Vorjahr in Klammern)

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften mit Spareinrichtung und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, so dass der Posten Rückstellungen für Pensionen und andere Verpflichtungen nicht vergleichbar ist.

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

- a) Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden
- b) Aufwendungsdarlehen
- c) rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile
- d) Geldbeschaffungskosten

In den Fällen zu a) und d) wurde eine Bilanzierung vorgenommen:

Für die Aufwendungsdarlehen zu b) wurde § 88 Abs. 3 II. WoBauG angewendet. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile zu c) wurden bei dem Posten „Geschäftsguthaben“ vermerkt.

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 25 % bis 50 % bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 971,9 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode. Im Einzelnen wurde wie folgt beschrieben:

- Gebäude, deren Nutzungsbeginn vor dem 01.01.1948 liegt, mit 2 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1947 und vor dem 01.01.2004 liegt, mit 1,5 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2003 liegt, mit 2 % bzw. 2,5 %
- Wirtschafts- und Nebengebäude mit 4 – 5 %
- Außenanlagen mit 10 %
- Garagen mit 5 %
- Die Werthaltigkeit der Gebäude ist durch Ertragswertberechnungen unterlegt. Die Berechnungen belegen die Werthaltigkeit der Buchwerte über die Hälfte der Restnutzungsdauer.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 – 50 %. Für selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 EUR bis 1000 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6, Abs. 2a EStG mit 20 % beschrieben wurde.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. zu Nominalwerten bilanziert.

2. Umlaufvermögen

Die Bewertung der unfertigen Leistungen wurde unter Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten vorgenommen. Andere Vorräte wurden zu Einstandspreisen, Jahresdurchschnittspreisen und Marktpreisen bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Bildung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Wertpapiere sind zum Börsenkurs, höchstens jedoch zu den Anschaffungskosten bewertet.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen beschrieben.

4. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen sind nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2005G nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet worden. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von

15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. von 5,15 % zum 31.12.2010 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert beträgt zum Abschlussstichtag 8.579,8 TEUR. Der sich aus der geänderten Bewertung nach BilMoG zum 01.01.2010 ergebende Umstellungsbetrag in Höhe 4.595,5 TEUR ist im Rahmen der Mindestverteilung in Höhe von 306,4 TEUR bilanziert worden. Der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Umstellungsbetrag beträgt zum Bilanzstichtag 4.289,1 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt auch bei Rückstellungen für Jubiläen.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus übernommenen Pensionsverpflichtungen gegenüber der Tochtergesellschaft wurden mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Zinssatz 5,15 % p. a.) bilanziert. Die Zusammensetzung nach Laufzeit und Sicherungsart ist unter Nummer C.I.6. ersichtlich.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im nachstehenden Anlagengitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Zugang entfallen 52.952,27 EUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst 11.050.590,38 EUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

3. Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 33.563,81 EUR Steuererstattungsansprüche enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Steuerrückstellungen sind gebildet für:

	EUR
Körperschaftsteuer	218.400,00
Solidaritätszuschlag	12.100,00

5. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	EUR
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	175.500,00
Innenrevisions- und Steuerberatungskosten	10.600,00
Verwaltungs- und Personalkosten	81.609,90
Jubiläumsverpflichtungen	184.721,00
Betriebs- und Heizkosten	206.000,00
Zinsansprüche	120.800,00
Drohverluste	12.500,00

6. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	288.228,57	23.933,68	26.358,18
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	–	–	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.994,34	–	–
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	638.596,17	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	161.181,28	–	–
Gesamtbetrag	1.094.000,36	23.933,68	26.358,18

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (außer Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert (GPR)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.168.340,27	3.625.737,25	12.745.802,98	43.796.800,04	60.147.088,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.185.637,86	1.660.229,99	5.321.038,48	10.204.369,39	17.177.424,61
Erhaltene Anzahlungen	11.657.791,77	11.657.791,77	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	592.419,21	592.419,21	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.138.814,64	943.632,42	192.858,25	2.323,97	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	838.835,00	–	–	838.835,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1.017.777,86	1.017.777,86	–	–	–
Gesamtbetrag	92.599.616,61	19.497.588,50	18.259.699,71	54.842.328,40	77.324.513,01

8. Gegenüberstellung der vermerkpflichtigen Restlaufzeit – unter 1 Jahr – zum Vorjahr (außer Spareinlagen)

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.168.340,27	3.625.737,25	58.347.805,56	3.285.538,22
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.185.637,86	1.660.229,99	19.919.140,16	1.780.429,77
Erhaltene Anzahlungen	11.657.791,77	11.657.791,77	11.282.529,67	11.282.529,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	592.419,21	592.419,21	571.309,88	571.309,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.138.814,64	943.632,42	1.007.663,18	763.940,62
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	838.835,00	–	777.360,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	1.017.777,86	1.017.777,86	1.136.868,12	1.136.868,12
Gesamtbetrag	92.599.616,61	19.497.588,50	93.042.676,57	18.820.616,28

9. Gliederung der Spareinlagen

Am Bilanzstichtag gliederten sich die Spareinlagen gemäß der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute wie folgt:

Spareinlagen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten	117.462.433,71	108.486.300,61
b) Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	8.365.086,46	7.333.037,38
Gesamtbetrag	125.827.520,17	115.819.337,99

10. Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Die Ergebnisrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Rücklage	31.12.2009	Entnahmen	Einstellungen	31.12.2010
1. Gesetzliche Rücklage	4.756.298,72	0,00	106.727,34	4.863.026,06
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00	0,00	0,00	775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.065.251,50	0,00	0,00	6.065.251,50
Summe	11.596.550,22	0,00	106.727,34	11.703.277,56

11. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	689.116,98	14.227,63	56.137,46
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.352.544,53	7.801.200,55	935.865,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.698.419,20	1.375.601,34	-,-
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	-,-	-,-
4. Technische Anlagen und Maschinen	503.479,32	46.250,20	1.039,92
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.100.157,26	307.680,24	263.237,99
6. Anlagen im Bau	-,-	-,-	-,-
7. Bauvorbereitungskosten	-,-	-,-	-,-
8. Geleistete Anzahlungen	40.800,00	-,-	-,-
	310.987.665,10	9.530.732,33	1.200.143,30
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.332.770,04	-,-	388.407,89
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-
	2.584.899,23	-,-	388.407,89
Anlagevermögen insgesamt	314.261.681,31	9.544.959,96	1.644.688,65

Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2010 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
-,-	-,-	595.021,46	52.185,69	49.963,48
-,-	-,-	104.566.784,39	183.651.095,30	4.914.151,19
-,-	-,-	5.299.282,86	20.774.737,68	635.319,87
-,-	-,-	-,-	292.264,79	-,-
-,-	-,-	204.515,88	344.173,72	52.159,79
-,-	-,-	2.468.718,02	1.675.881,49	337.076,30
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	40.800,00	-,-
-,-	-,-	112.539.301,15	206.778.952,98	5.938.707,15
-,-	-,-	-,-	101.129,19	-,-
-,-	-,-	-,-	1.944.362,15	-,-
-,-	-,-	-,-	150.000,00	-,-
-,-	-,-	-,-	1.000,00	-,-
-,-	-,-	-,-	2.196.491,34	-,-
-,-	-,-	113.134.322,61	209.027.630,01	5.988.670,63

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind an wesentlichen periodenfremden Erträgen und Aufwendungen enthalten:

Erträge: 1.397 TEUR

(Anlageabgangserträge, Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, Kostenerstattungen, Eingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen, Provisionen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Rabatte und Steuererstattungen).

Aufwendungen: 48,3 TEUR

(nicht realisierbare Betriebskostenumlagen, Verwaltungskosten und Steuernachzahlungen).

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

a) Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II WoBauG), grundpfandrechtlich gesichert

Zu tilgende Darlehen

Valutierte Beträge	Restdarlehen 31.12.2010	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn
EUR	EUR		
1.085.719,64	0,00	2	01.01.1987
788.799,84	157.806,84	2	01.01.1990
1.629.417,69	479.883,68	2	01.07.1991
332.973,72	127.082,36	2	01.01.1993
286.994,27	150.369,92	2	01.01.1996
121.335,70	66.387,63	2	01.07.1996
937.112,12	555.560,49	2	31.12.1997
278.492,29	203.660,43	2	01.01.2001
361.356,56	276.724,08	2	01.01.2002
5.822.201,83	2.017.475,43		

b) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für zwei Darlehen in Höhe von 2,84 Mio. EUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 3. c.

c) Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 616,9 TEUR.

d) Haftsumme für 10 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 1.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

a) Zur Zinsabsicherung von Darlehensverträgen setzt die Genossenschaft Forward-Zinsswaps in Höhe von nominal 3.750,4 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag beläuft sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -432,9 TEUR. Die Verpflichtungen aus den Swapverträgen sind in Höhe von 700 TEUR über die Posten Wertpapiere abgesichert.

b) Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen jährlich 61,3 TEUR. Die Verpflichtungen bestehen zwischen Anfang 2005 und Mitte 2015.

3. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2010 übernommene Gewinn beträgt 361.020,75 EUR. Das Eigenkapital beträgt 51.129,19 EUR.

b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2010 übernommene Gewinn beträgt 88.248,08 EUR. Das Eigenkapital beträgt 50.000,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 % in Höhe von 141.000 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2010 beträgt 62.713,93 EUR, das Eigenkapital 184.354,02 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 % in Höhe von 9.000 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2010 beträgt 3.173,43 EUR, das Eigenkapital 52.708,07 EUR.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	42	5
Technische Mitarbeiter/innen	6	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	26	8
	74	16

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) in 2010 durchschnittlich 9.

5. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2010	21.957
Zugang 2010	726
Abgang 2010	793
Ende 2010	21.890

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 43.478,01 EUR.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 36.850,00 EUR.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 12.039.500,00 EUR.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

7. Mitglieder des Vorstandes

Rolf Kalleicher
Hans-Joachim Jäger

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst (Vorsitzender)
Edith Dornack
Dirk Günter Ebeling
Doris Höppner
Horst Kammann (stellv. Vorsitzender)
Wolfgang Klages
Sabine Klauke
Erhard Modrejewski
Peter Ohst

Braunschweig, 25.02.2011

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Kalleicher



Jäger

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Braunschweiger Baugenossenschaft eG für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, 18.03.2011

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Durch den Vorstand wurde er in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen, über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet.

Im Berichtsjahr fanden 9 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich im Berichtszeitraum zu 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand getroffen. Dabei hat er vor allem das Bau- und Modernisierungsprogramm 2010 begleitet, indem er sich jeweils ausführlich über den Stand des Programms informiert hat. Der Ausschuss hat die Bautenstandsberichte des Vorstandes erörtert und sich auch auf einigen Baustellen über den Fortgang der einzelnen Maßnahmen unterrichtet.

Außerdem wurden der Bericht des Vorstandes über die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und die Bedeutung für künftige Modernisierungsmaßnahmen sowie die Vergaberichtlinien erörtert.

Der Bauausschuss hat zudem den Beschluss des Aufsichtsrates über das Bau- und Modernisierungsprogramm 2011 vorbereitend beraten.

Der Prüfungsausschuss hat in 7 Sitzungen nach Rücksprache mit dem Vorstand 11 Einzelkonten geprüft und den Prüfungsauftrag im Rahmen der Jahresabschlussprüfung um folgende Punkte erweitert: Strategische Unternehmensplanung und Berücksichtigung der Tochtergesellschaften im zusammengefassten Prüfungsergebnis.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss hat in 5 Sitzungen in Zusammenarbeit mit dem Vorstand u. a. folgende Themen behandelt:

- Geschäftsordnung der VertreterInnenversammlung
- Vergaberichtlinien
- Situation bei den Regiebetrieben

Sowohl für die beiden großen Tochtergesellschaften als auch für die Genossenschaft selbst wurden die Perspektiven an Hand von mehrjährigen Planungen mit dem Vorstand durchgesprochen.

Der Lagebericht 2010 ist in der vorliegenden Form vom Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 14. April 2011 entgegengenommen worden.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover, wurde die Prüfung nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes in Verbindung mit § 27 des Kreditwesengesetzes unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2010 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 14. April 2011 erläuterte der Wirtschaftsprüfer Herr Günther das Ergebnis der Abschlussprüfung detailliert.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und die erbrachten Leistungen. Er spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung, in den Regiebetrieben und der BBG Senioren-Residenzen GmbH, den Hausmeistern sowie den Betriebsräten seinen Dank für ihre Tätigkeit aus.

Braunschweig, 14. April 2011

Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Ernst', with a stylized flourish extending to the right.

gez. Horst Ernst
Vorsitzender

Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

A. Vorstand

Kalleicher, Rolf <i>Kaufmann</i>	Oscar-Fehr-Weg 19	38116 Braunschweig
Jäger, Hans-Joachim <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	Fasanenweg 22	38179 Groß Schwülper

B. Aufsichtsrat

Dornack, Edith <i>Kfm. Angestellte</i>	Kaiserstr. 47	38100 Braunschweig
Ebeling, Dirk-Günter <i>Industriekaufmann</i>	Leuschnerstr. 20	38116 Braunschweig
Ernst, Horst <i>Dipl.-Ing.</i>	Tuckermannstr. 5	38118 Braunschweig
Höppner, Doris <i>Reno-Gehilfin</i>	Gudrunstr. 37	38112 Braunschweig
Kammann, Horst <i>Stadtoberamtsrat</i>	Ludwig-Beck-Str. 27	38116 Braunschweig
Klages, Wolfgang <i>Kaufmann</i>	Merziger Str. 8	38116 Braunschweig
Klauke, Sabine <i>Dipl.-Ing.</i>	Walkürenring 19	38106 Braunschweig
Modrejewski, Erhard <i>Bankdirektor</i>	Harzburger Str. 2	38124 Braunschweig
Ohst, Peter <i>Abt.-Leiter EDV</i>	Helgolandstr. 76	38108 Braunschweig

C. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Horst Kammann, Wolfgang Klages, Sabine Klauke, Edith Dornack, Peter Ohst
Prüfungsausschuss:	Wolfgang Klages, Edith Dornack, Sabine Klauke, Erhard Modrejewski, Dirk-Günter Ebeling
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Dirk-Günter Ebeling, Horst Ernst, Doris Höppner, Peter Ohst
Personalausschuss:	Horst Ernst, Horst Kammann, Erhard Modrejewski

D. Prokuristen

Fulst, Holger <i>Bilanzbuchhalter</i>	An der Hannoverschen Treue 7	38229 Salzgitter
Sievers, Dirk <i>Geschäftsbereichsleiter</i>	Karl-Heidenblut-Weg 8	38226 Salzgitter

E. Vertreter/-innen

Bezirk 1

Biermann, Lars	38104 Braunschweig
Dornack, Werner	38100 Braunschweig
Flohr, Juliane	38104 Braunschweig
Haverland, Marion	38176 Neubrück
Jürgens, Iris	38102 Braunschweig
Kühn, Ursula	38100 Braunschweig
Pfeiffer, Bettina	38104 Braunschweig
Ratajczak, Carina	38104 Braunschweig
Rüdiger, Uwe	38118 Braunschweig
Runge, Klaus	38100 Braunschweig
Schewe, Jürgen	38100 Braunschweig
Weiss, Gerhard	38104 Braunschweig

Bezirk 2

Bartsch, Wolfgang	38108 Braunschweig
Becker, Iris	38108 Braunschweig
Dann, Susanne	38108 Braunschweig
Döpke, Jann	38108 Braunschweig
Eglin, Ulrike	38108 Braunschweig
Fischer, Jörg	38108 Braunschweig
Gingrich, Lothar	38108 Braunschweig
Harms, Wilhelm	38108 Braunschweig
Köhle, Ulrike	38108 Braunschweig
König, Andreas	38108 Braunschweig
Mischer, Peter	38108 Braunschweig
Müller, Jürgen	38108 Braunschweig
Schote, Karin	38108 Braunschweig

Bezirk 3

Bangemann, Thomas	38108 Braunschweig
Dräger, Martin	38112 Braunschweig
Gorklo, André	38110 Braunschweig
Grebenstein, Nicole	38112 Braunschweig
Hering, Jörg	38112 Braunschweig
Höppner, Heinz-Peter	38112 Braunschweig
Jung, Ralf	38112 Braunschweig
Klose, Torben	38112 Braunschweig
Mihatsch, Dagmar	38112 Braunschweig
Roski, Manfred	38112 Braunschweig
Schöne, Petra	38112 Braunschweig
Voigt, Manfred	38112 Braunschweig
Werner, Harry	38302 Wolfenbüttel

Bezirk 4

Beinlich, Heidrun	38118 Braunschweig
Fischer, Bruno	38118 Braunschweig
Holub, Michael	38118 Braunschweig
Isenberg, Heinz-Henning	38118 Braunschweig
Knies, Tamara	38118 Braunschweig
Konrad, Torsten	38118 Braunschweig
Krone, Horst	38118 Braunschweig
Krone, Susanne	38118 Braunschweig
Nowitzki, Sabine	38118 Braunschweig
Rehnert, Johannes	38118 Braunschweig
Schröder, Ursula	38118 Braunschweig
Sievers, Wolfgang	38118 Braunschweig
Waldmann, Sascha	38104 Braunschweig
Wüstemann, Sascha	38118 Braunschweig

Bezirk 5

Dreyer, Rosemarie	38120 Braunschweig
Fischer, Hans-Joachim	38122 Braunschweig
Gehrke, Andreas	38165 Lehre
Kemper, Heinrich	38120 Braunschweig
Mahlke, Wolfgang	38120 Braunschweig
Maue, Jürgen	38120 Braunschweig
Nienstedt, Hubert	38120 Braunschweig
Pink, Dietrich	38120 Braunschweig
von Spiczak, Andreas	38120 Braunschweig
Uhde, Manfred	38120 Braunschweig
Wermerssen, Jan	38120 Braunschweig

Bezirk 6

Baxmann, Dieter	38124 Braunschweig
Binder, Heidemarie	38124 Braunschweig
Hadrich, Joachim	38124 Braunschweig
Herrmann, Sigrid	38124 Braunschweig
Krause, Helmut	38124 Braunschweig
Langner, Astrid	38124 Braunschweig
Langner, Olaf	38124 Braunschweig
Preiss, Kathrin	38165 Lehre
Meisel, Bernd	38124 Braunschweig
Montag, Ralf	38124 Braunschweig
Orthofer, Käthe	38124 Braunschweig
Pöwe, Harald	38124 Braunschweig
Preen, Hans-Georg	38124 Braunschweig
Rennemann, Manfred	38124 Braunschweig

F. Ersatzvertreter/-innen

Bezirk 1

Parenth, Ulrich	38100 Braunschweig
Rüdiger, Veronika	38100 Braunschweig
Roos, Bärbel	38100 Braunschweig
Lehmann, Reinhard	38100 Braunschweig
Pötzsch, Hansjörg	38100 Braunschweig

Bezirk 2

Fröhnel, Andreas	38108 Braunschweig
Zahirovic, Sunita	38112 Braunschweig
Dolff, Harald	38108 Braunschweig
Verwohl, Jürgen	38106 Braunschweig
von Bonin, Karin	38108 Braunschweig
Warmbold, Peter	38108 Braunschweig
Falkner-Wilkens, Christina	38108 Braunschweig
Wölk, Petra	38108 Braunschweig
Nalbach, Thomas	38108 Braunschweig
Hemmes, Andree	38108 Braunschweig
Rossol, Peter	38108 Braunschweig

Bezirk 3

Neubauer, Renate	38112 Braunschweig
Bindrich, Andrea	38112 Braunschweig
Brachvogel, Karlheinz	38112 Braunschweig
Glockentöger, Dorette	38112 Braunschweig
Ehlers, Wilhelm	38112 Braunschweig
Hentschke, Hans	38162 Cremlingen
Robbin, Ursela	38112 Braunschweig
Lampe, Simone	38112 Braunschweig
Meier-Maletz, Gisela	38170 Dahlum
Mundt, Beate	38112 Braunschweig
Krüger, Nicole	38106 Braunschweig

Bezirk 4

Behrens, Stefanie	38118 Braunschweig
Fricke, Jörg	38114 Braunschweig
Winter, Harald	38108 Braunschweig
Kirschbaum, Olaf	38118 Braunschweig
Schlecht, Wilfried	38118 Braunschweig
Rühmann, Marita	38159 Vechelde
Großmüller, Frank	38268 Lengede

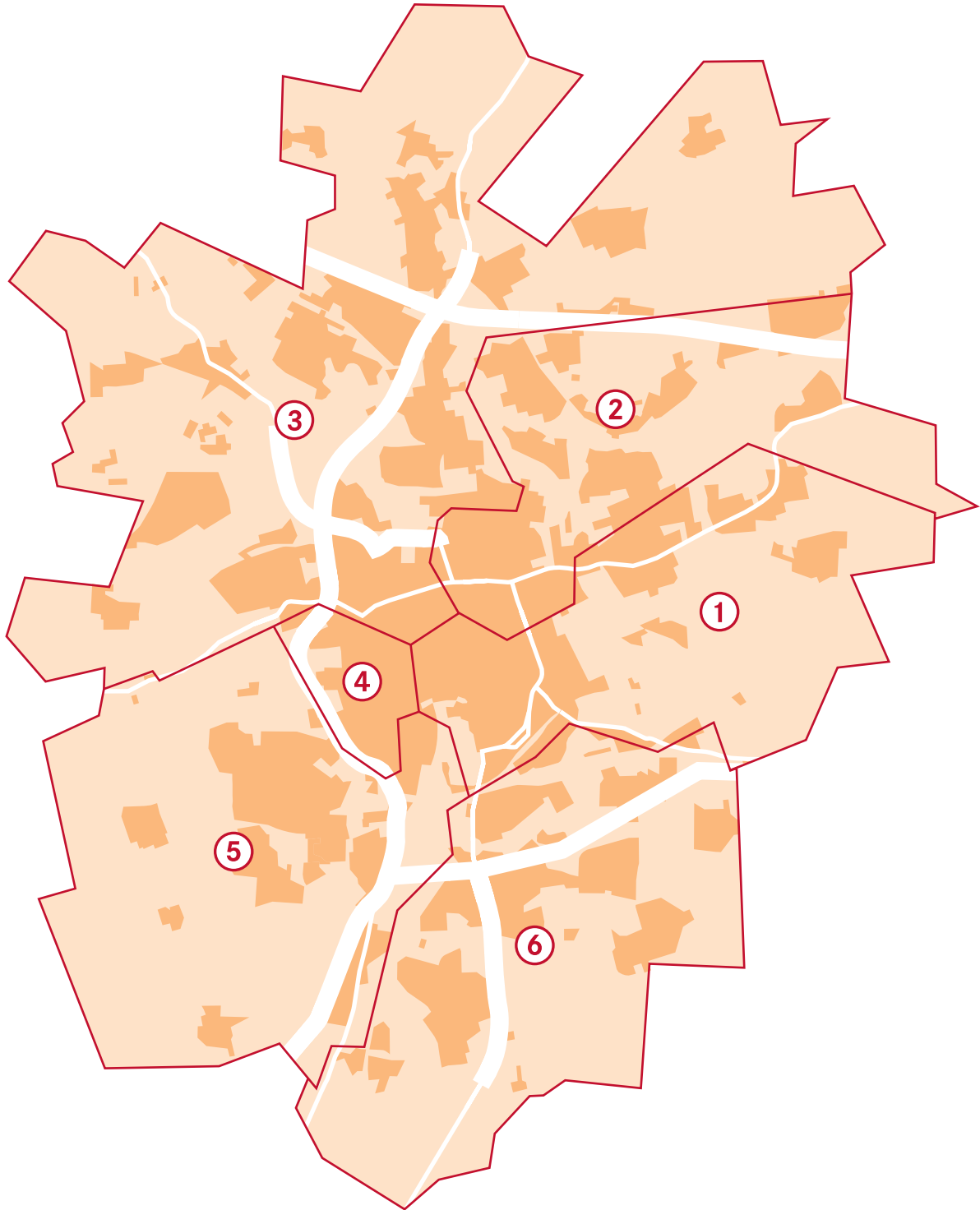
Bezirk 5

Marktscheffel, Manuela	38120 Braunschweig
Ackenhausen, Günter	38120 Braunschweig
Petras, Edda	38120 Braunschweig
Geppert, Sigrid	38120 Braunschweig
Langkopf, Hartmut	38120 Braunschweig

Bezirk 6

Uhde, Dieter	38124 Braunschweig
Scholz, Klaus	38124 Braunschweig
Rühle, Gisela	38124 Braunschweig
Hauch, Horst	38124 Braunschweig
Fraenkel, Dieter	38124 Braunschweig
Zenker, Hans Günter	38124 Braunschweig
Fricke, Gisela	38124 Braunschweig
Woidtke, Horst	38124 Braunschweig
Neumann, Lothar	38124 Braunschweig
Bloch, Irmgard	38124 Braunschweig
Bloch, Walter	38124 Braunschweig

Wohnungsbestand



Straße	Bezirk	Anzahl der Häuser	Anzahl der Wohnungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6-7 Zimmer
Arndtstr. 36-38	1	3	24		8	12	4		
Hugo-Luther-Str. 19	1	1	8			8			
Jahnstr. 1-12a, 16-28	1	29	226	28	68	103	27		
Hamburger Str. 31-33	2	3	20		13	4	2	1	
Karl-Schmidt-Str. 1-11, 17-20	2	17	117		29	59	17	12	
An der Andreaskirche 2-5	3	4	14		4	10			
Fallersleber Str. 35-39	3	5	53	22	9	22			
Großer Hof 2, 3	3	2	17		10	7			
Kaiserstr. 42, 46-52	3	8	68	12	33	22	1		
Kasernenstr. 40-42	3	3	28		12	16			
Kröppelstr. 1	3	1	9	3	3	3			
Mauernstr. 3-9, 27-33	3	13	121	32	67	21	1		
Reichsstr. 8, 15-17, 20	3	5	38	6	16	14	2		
Schöppenstedter Str. 25, 26, 28, 29	3	4	25	4	14	4	3		
Theaterwall 4, 15, 16	3	3	29		1	28			
Altstadtring 40-52	4	13	113		26	87			
Broitzemer Str. 5-8, 231-234, 245-254	4	18	158	13	69	67	7	2	
Bugenhagenstr. 22-24	4	3	28		14	14			
Kalandstr. 5-10, 12-14	4	9	83	8	28	47			
Sophienstr. 18-20, 26, 27, 27a, 27b	4	7	56	13	12	19	12		
Virchowstr. 1-10, 13-15, 29-42	4	27	222	12	136	63	11		
Alerdsweg 1-7, 25, 33	5	9	80	12	49	17	2		
Bruderstieg 1-4, 19-28	5	14	98	12	22	64			
Bürgerstr. 4-7, 9-13	5	9	99	29	66	4			
Görgesstr. 6-11	5	6	36	1	29	6			
Goslarsche Str. 39, 77-80	5	5	42		9	30	3		
Hermannstr. 1-3	5	3	49	11	15	22	1		
Honrothstr. 1-13, 17, 21	5	15	90	2	28	56	4		
Kreuzstr. 51, 51a, 63, 63a, 63b	5	5	34	8	3	23			
Madamenweg 110, 110a	5	2	16			16			
Maibaumstr. 3-10, 12-19	5	16	96		12	84			
Maienstr. 20-23	5	4	24			24			
Marenholtzstr. 1-6, 8, 9, 11-15, 24, 25	5	15	92	2	16	74			
Melanchthonstr. 10, 11, 14, 15	5	4	36	4	8	24			
Sackring 2-7, 44-59	5	22	122	2	8	88	24		
Schüßlerstr. 1-9	5	9	62		43	19			
Tuckermannstr. 6-13, 14, 15-27, 29-36	5	30	250	30	136	84			
Böcklinstr. 15	6	1	10		5	5			
Comeniusstr. 24-28	6	5	41	1	13	27			
Fontanestr. 2-4, 9-11, 13, 14	6	8	68		8	57	3		
Freytagstr. 3	6	1	8	1	7				
Georg-Westermann-Allee 19, 20	6	2	20		12	4	4		
Hänselmannstr. 7, 8	6	2	20		3	11	6		
Hartgerstr. 7-12	6	6	44		17	27			

Straße	Bezirk	Anzahl der Häuser	Anzahl der Wohnungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6-7 Zimmer
Helmstedter Str. 88, 89	6	2	16	8		8			
Karlstr. 48-51	6	4	37		20	14	3		
Reuterstr. 1-4, 9-18	6	14	101	8	47	46			
Schlegelstr. 5	6	1	8			4	4		
Wilhelm-Raabe-Str. 13-16	6	4	32		4	28			
Forststr. 67-71	7	5	37	5	13	19			
Waggumer Weg 11-14	7	4	26	6	12	8			
Alte Salzdahlumer Str. 203a, 203b	8	2	12		8	4			
Charlottenhöhe 24-29	8	9	59	2	19	35	3		
Anklamstr. 1-13, 15, 17	9	15	130	16	49	62	3		
Erfurtplatz 1, 3	9	2	30		6	24			
Greifswaldstr. 1, 3, 21, 25, 27A	9	26	15	11	3	1			
Jenastieg 3, 5, 7, 18, 20, 22, 24, 26, 28	9	9	119	27	32	39	21		
Magdeburgstraße 1-18	9	20	236	44	80	100	12		
Stralsundstr. 1-29	9	15	109	13	61	32	3		
Görlitzstr. 8, 8a, 10-16	10	9	118	31	45	32	9	1	
Oppelnstraße 27-29, 31-39	10	12	134	22	25	76	11		
Ratiborstr. 25-27, 30, 31	10	5	131	29	45	50	7		
Alsterplatz 4-6	11	3	42		18	18	6		
Am Lehmanager 11-13	11	3	63		21	42			
Donaustr. 27-29, 38-40	11	6	86	8	45	33			
Emsstr. 1, 3, 5, 7, 9, 9a	11	6	90			82	8		
Esteweg 1, 3, 5	11	3	32	4	8	11	9		
Illerstr. 1-12	11	12	84		18	66			
Isarstr. 16-17	11	2	24	8	16				
Itzweg 11	11	1	4				4		
Lechstr. 62-65	11	4	32		16	12	4		
Mainweg 2, 4, 6	11	3	26	6	12	8			
Moselstr. 7, 9, 11, 13, 15	11	5	78	8	18	52			
Muldeweg 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e	11	6	27		26	1			
Nahestr. 8, 10, 12, 14	11	4	16			16			
Pregelstr. 2	11	1	21		14	7			
Recknitzstr. 1, 3, 5, 7, 9	11	5	87	15	60	12			
Rheinring 38, 40, 42, 44	11	4	27	3	6	18			
Saalestr. 7, 9, 11, 13	11	4	71	7	20	36	8		
Siegstr. 32, 34	11	2	12			12			
Volmestr. 12	11	1	12		8	4			
Wipperstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12	11	6	74	8	22	44			
Arminiusstr. 59	12	1	9		9				
Artusstr. 1, 3, 4, 8-17, 19-23, 27-30, 32-35, 37-40, 44-47, 50, 52-57, 62	12	42	42			35	7		
Bienroder Weg 29-33, 35, 36, 39, 40, 44-46, 46A, 46B	12	14	25	1	4	17		2	1
Burgundenplatz 3, 4	12	2	16			15	1		

Straße	Bezirk	Anzahl der Häuser	Anzahl der Wohnungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6-7 Zimmer
Cheruserstr. 2, 3, 11-13, 51-59, 61-62	12	16	32		32				
Dietrichstr. 1a, 1b, 3-5, 7, 8, 10-13, 16, 18, 20-23, 28, 30, 33	12	20	38		9	12	17		
Gudrunstr. 24-26, 30, 34, 36, 37 39, 40, 42, 45	12	11	15		4	1			10
Hildebrandstr. 1-9, 49, 50, 52-54, 56-57	12	16	59		53	6			
Parzivalstr. 1 - 6, 8 + 9	12	8	8				8		
Rolandstr. 1, 4-6, 11, 15, 17	12	7	7			6	1		
Siegfriedstr. 110-131	12	22	167	12	80	69	5	1	
Siegmundstr. 9-14	12	6	51	4	46	1			
Walkürenring 16-23, 32-42	12	19	134	14	24	90	6		
Waltherstr. 3, 4, 6, 8	12	4	4				4		
Bassestr. 1-20	13	20	78		15	57	6		
Gmeinerstr. 1-19	13	19	60		21	35	2	1	1
Helgolandstr. 51, 60-71	13	13	54		36	18			
Kieler Str. 1-38	13	38	77		36	25	12	2	2
Lübeckstr. 1-34, 38-51	13	48	76		56		18	2	
Mergesstr. 7-17	13	11	35		7	11	16		1
Riekestr. 5-19	13	15	30		15	8	4	3	
Simonstr. 1-15	13	15	55		6	40	8		1
Stegmannstr. 1-39	13	39	67		26	16	24	1	
Theisenstr. 1-15, 20-47, 49-52	13	47	92		56	17	14	3	2
Wilhelmshavener Str. 1-43	13	43	90	1	60	19	6	4	
Celler Straße 66		1	2			2			
Gesamtsummen		1107	6475	589	2473	2952	408	35	18



Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

