



BBG

Wohnen in Braunschweig

Geschäftsbericht 2013



BBG

Wohnen in Braunschweig

Dank für das Interesse an Ihrer BBG!

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,*

*herzlich Willkommen im neuen Jahresbericht der Braunschweiger
Baugenossenschaft.*

*Wir freuen uns, Ihnen von einem erfolgreichen, von Kontinuität und
Stabilität geprägten Geschäftsjahr zu berichten. Die BBG ist sehr gut
aufgestellt, mit tollen Leistungen und tollen Mitgliedern. Die Stadt
Braunschweig ist ein starker Standort, in dem wir unseren Erfolg
gut verstetigen können. Um die Zukunft zu sichern, investieren wir
zudem in wichtige Segmente, die langfristig nachgefragt werden –
wie „Junges Wohnen“ und „Wohnen im Alter“. Auf den nachfolgenden
Seiten finden Sie bündig alle wichtigen Zahlen und Fakten.*

*Ihnen möchten wir herzlich danken – für Ihr Vertrauen in unsere
Genossenschaft und Ihr Interesse. Wir versichern Ihnen, auch in
Zukunft werden wir unser ganzes Engagement dareinsetzen, die gute
Entwicklung der Baugenossenschaft fortzuschreiben.*

Ihre BBG

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform GmbH

Geschäftsbericht 2013

Bericht des Vorstandes und Auszug aus dem Lagebericht	4
I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
II. Geschäftsentwicklung BBG	5
III. BBG-Service GmbH	13
IV. BBG Senioren-Residenzen GmbH	15
V. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co.KG	16
VI. Jahresabschluss	17
VII. Dank	23
Jahresabschluss	24
I. Bilanz zum 31. Dezember 2013	24
II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	26
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2013	27
A. Allgemeine Angaben	27
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	29
D. Sonstige Angaben	34
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (§ 322 HGB)	36
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013	37
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	39
Unsere Wahlbezirke	43

Bericht des Vorstandes und Auszug aus dem Lagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Wichtiges und einführendes Thema der vergangenen Lageberichte war die Frage, wie und wann wir die laufende Wirtschaftskrise in den Griff bekommen können. Sicher können wir auch heute noch nicht Entwarnung geben, aber man muss festhalten, dass ein Teil der schuldengeplagten europäischen Länder langsam auf einen positiven Weg zu kommen scheint. Für Deutschland ist wieder einmal festzuhalten, dass wir uns vergleichsweise positiv durch die Krisenjahre bewegt haben, und sicher ist selbstverständlich ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 0,4 % kein Ruhmesblatt, aber ein doch vergleichsweise gutes Ergebnis. Darüber hinaus stehen die Prognosen für die Entwicklung im laufenden Jahr bei einem Ergebnis von 1,6 %, also eine deutliche Steigerung.

Wie auch im vergangenen Jahr konnte sich der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – mit einer Steigerung von 0,9 % entwickeln. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe deutlich um 1,2 %, was hauptsächlich auf einen Rückgang der Wertschöpfung im öffentlichen Tiefbau und gewerblichen Bau zurückzuführen ist.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. Infolge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2012 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal).

Trotz der positiven Entwicklung der Binnenmigration hat sich die Arbeitslosenquote in Deutschland von 6,8 auf 6,9 % leicht negativ entwickelt, wozu wohl gerade diese Zuwanderungsbewegung nicht unwesentlich beigetragen haben dürfte.

In Deutschland kann generell ein Hang zur Urbanität festgestellt werden. In ähnlichem Maße wie die größeren Städte einen Bevölkerungszuwachs erleben, fällt die Bevölkerung in kleineren, ländlichen Gebieten ab. So erleben florierende Städte wie Braunschweig seit vielen Jahren einen Bevölkerungszuwachs, wogegen Nachbarstädte und -gemeinden wie Salzgitter oder der Kreis Goslar eindeutig zu den Verlierern dieser Entwicklung gezählt werden müssen. Für Braunschweig bedeutet dies natürlich, dass wegen des knapper werdenden Wohnungsangebotes der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum steigt. Die Stadt Braunschweig versucht, durch Entwicklung von Grundstücksangeboten den Neubau zu fördern, ist allerdings hierbei noch nicht nachhaltig erfolgreich.

Der immer wieder formulierte hohe Bedarf an preiswertem Wohnraum ist schwer zu erfüllen mit den recht niedrigen für Niedersachsen geltenden Fördermitteln bei Baukosten von rd. 2.500 Euro pro qm. Selbst unter Berücksichtigung des auch weiterhin außerordentlich niedrigen Zinsniveaus war diese Forderung schwer zu erfüllen. Durch die für 2014 avisierte deutliche Erhöhung der Fördermittel scheint auch die Neubautätigkeit für einkommensschwache Bevölkerungsschichten wieder möglich. Es muss hier abgewartet werden, ob das Volumen der Fördermittel ausreichend für die benötigten Fördervolumina sein wird.

Die Bundesregierung hat ehrgeizige Klimaziele für Deutschland formuliert. Bei einer

Bearbeitung des Programms kommt allerdings die Vorstellung auf, dass diese Klimaziele hauptsächlich mit und zu Lasten der Wohnungsgesellschaften und überhaupt aller Wohnungseigentümer erfüllt werden sollen. Hier ist allerdings festzuhalten, dass die Genossenschaft schon lange vor der Entwicklung dieser Zielsetzungen ihren Bestand auch energetisch optimiert hat. Dies hat zugunsten unserer Mitglieder zu erheblichen Einsparungen im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten geführt, ein Bereich der Nebenkosten, der eine immer deutlichere Grundlage für die Entwicklung der Nebenkosten darstellt. Im Durchschnitt sind die Heizkosten im Bestand der Braunschweiger Baugenossenschaft von rd. 180 kWh (Bundesdurchschnitt heute rd. 160 kWh) auf unter 100 kWh gesunken. Die nächste Stufe der Energieeinsparverordnung wird mit diesen deutlichen Einsparungen nicht zufrieden sein, es werden hier sicher weitere Investitionen erfolgen müssen. Ob dies ohne Mieterhöhungen möglich sein wird, bleibt abzuwarten.

II. Geschäftsentwicklung BBG

1. Hausbewirtschaftung und Instandhaltung

Für das Jahr 2013 ziehen wir erneut eine positive Bilanz – im Hinblick auf die Zahlen und auf den Gesamtzustand der BBG-Liegenschaften.

Unser Kerngeschäft ist die Hausbewirtschaftung. In diesem Bereich erzielten wir ein Ergebnis in Höhe von 2.881,0 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betragen 35.574,2 TEUR. Die Kosten hielten wir damit auf dem Niveau der Vorjahre. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Volumen von 38.455,2 TEUR. Moderate Mietanpassungen wirkten sich hier positiv aus. Die Erlösschmälerungen gingen um 57,8 TEUR zurück, nach bereits verbesserten Ergebnissen in den Jahren 2011 und 2012. Die resultierende Ergebnissteigerung in Höhe von 795,3 TEUR bewerten wir als sehr zufriedenstellend. Wir werden diese Mittel im Sinne und zum Wohle unserer Mitglieder verwenden.

Die BBG ist ein bestens positioniertes Unternehmen, das zeigen unsere Zahlen. Inhaltlich beschäftigten uns im abgelaufenen Jahr wichtige Themen, die uns schon länger umtreiben. Wir investierten weiter in barrierefreie Hauszugänge. In der Mauernstraße, der Kieler Straße und der Helgolandstraße ersetzten wir bestehende Balkone durch Vorstellbalkone beziehungsweise statten die Wohnungen erstmalig mit Balkonen aus.

Bereits im Jahr 2001 wurden in allen BBG-Wohnungen die Heizkostenverteiler auf Funkerfassung umgestellt. Im letzten Jahr wurde eine Umrüstung auf zeitgemäße Systeme notwendig. Der BBG-Service GmbH gelang es, einen sehr guten Preis für das neue Erfassungssystem auszuhandeln. Die Mietgebühren für die Heizkostenverteiler sowie die Kalt- und Warmwasserzähler mindern sich um rund 60.000 Euro jährlich. Von der günstigeren Miete profitieren alle Mieter bereits in der kommenden Betriebskostenabrechnung in der zweiten Jahreshälfte 2014.

Der Pflege der Grünflächen, Gehölze und Bäume im Umfeld unserer Wohnungen geben wir aus mehreren Gründen Priorität. Das Grün verbessert das Wohnklima, es nimmt Schall. Bäume spenden Schatten und verschönern das Straßenbild. Die BBG besitzt rund 350.000 Quadratmeter Grünfläche und 4.000 Bäume, die Ältesten sind an die 100 Jahre alt. Nach Abschaffung der Baumschutzsatzung haben wir grundsätzlich erklärt, dass

der Erhalt der Bäume uns sehr wichtig ist. Werden Fällungen nötig, pflanzen wir prinzipiell einheimische Arten nach. Mit diesem Vorgehen leisten wir einen verantwortungsbewussten ökologischen Beitrag – und steigern die Attraktivität der Wohnungen.

Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 10,0 % auf dem Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote betrug 3,7 %, das entspricht dem Vorjahresniveau. Die Vermietungssituation entwickelte sich unverändert sehr positiv. Der vermietungsbedingte Leerstand lag zum Jahresende 2013 bei nur knapp 1,0 %.

Die ausgezeichnete Auslastung sehen wir als Ergebnis unserer verantwortungsvollen und umsichtigen Geschäftsstrategie – die sich an den Bedürfnissen von Familien, Alleinstehenden, Senioren und Studenten orientiert. Zusammen mit unserem kontinuierlich soliden Bewirtschaftungsergebnis und der absehbar positiven Entwicklung unserer Stadt sehen wir beste Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine gefragte, erfolgreiche Baugenossenschaft zu sein.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 7.506 Einheiten. In den vergangenen fünf Jahren entwickelte sich der Bestand wie folgt:

Nach Einheiten (Wohngebäudestatistik)

	2013	2012	2011	2010	2009
Wohnungen und eigengenutzte Einheiten	6515	6451	6557	6581	6597
Gewerbe	99	96	94	93	93
Seniorenheimplätze	194	194	194	194	194
Garagen	698	688	684	664	665
Gesamt	7506	7429	7529	7532	7549

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Wohn- und Nutzfläche	434.983	434.581	438.901	438.794	439.678

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

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nutzungsgebühren in EUR/m ²	5,23	5,19	5,04	5,00	4,96	4,89
Erlösschmälerungen in %	2,7	2,8	3,4	4,3	5,6	5,6
Instandhaltungskosten je EUR/m ²	14,35	14,76	14,48	13,68	13,50	13,23
Fluktuationsquote in %	10,0	9,9	10,3	10,2	11,3	11,6
Bestandsinvestition EUR/m ²	29,70	37,33	35,95	35,13	35,08	32,99

Unsere Investitionen in Instandhaltung und Instandsetzung – ohne Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen – hielten wir mit 6,4 Mio. EUR annähernd auf dem guten Vorjahresniveau.

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

	TEUR
Laufende Instandhaltung	3.273
Leistungen des Regiebetriebes	612
Großinstandhaltung	1.640
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	867
Gesamt	6.392

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

	EUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	6,4 Mio.
2. Für Neubau, Gebäudemodernisierung und Umbauten	6,7 Mio.
Gesamt	13,1 Mio.

Die Finanzierung der Investitionen des Anlagevermögens erfolgte neben der Valutierung von Darlehen in Höhe von 4,6 Mio. EUR und durch den Einsatz von Spareinlagen in Höhe von 3,3 Mio. EUR im Wesentlichen durch Eigenmittel.

2. Neubau, Umbau und Modernisierung

Unsere Genossenschaft steht für ein Höchstmaß an Wohnwert im Mietbereich, der viele Lebensstile ermöglicht. Die Basis ist eine durchgreifende Werthaltigkeit des Bestands, die uns für viele Mitglieder attraktiv macht.

Im Jahr 2013 führen wir im Sinne dieser Vision unser Modernisierungsprogramm engagiert weiter. Für das Jahr sind neuerlich unsere Arbeiten in der Weststadt hervorzuheben. Mit den Wohnungen in der Emsstraße 1, 3, 5 und 7 wurde der dritte Bauabschnitt in diesem Stadtviertel komplett modernisiert. Das Großvorhaben umfasste die Bereiche Wärmedämmung, den Bau moderner Balkone, teilweise eine barrierefreie Ausstattung sowie eine umfassende Aufwertung durch Gestaltung der Fassade und der Umgebung. In allen Wohnungen installierten wir ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Die innovative Technik sorgt für automatische Frischluftversorgung bei geschlossenem Fenster und ein gutes Raumklima. Den Mietern in der Emsstraße danken wir für die tolle Kooperation während der Bauarbeiten.

Mit dem Umbau unserer Liegenschaften in der Weststadt haben wir in den letzten drei Jahren Maßstäbe gesetzt. Der Hausbestand aus den 70er Jahren bietet gut geschnittene Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, das macht ihn grundsätzlich für viele Mieter interessant. Durch unser Engagement ist der Wohnwert deutlich gestiegen. Zudem kümmern

wir uns erfolgreich um eine harmonische Nachbarschaft.

Bedarf herrscht in Braunschweig vor allem an Wohnungen für Familien. Die Kalandstraße 5 war ein Haus noch in ursprünglichem Zustand, ohne Heizung und Bäder. Auch diese Immobilie sanierten wir komplett, inklusive Umbau der Grundrisse, um Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien zu schaffen.

In unser genossenschaftliches Angebot für „Wohnen im Alter“ investierten wir ebenfalls. Die zwei Häuser Tuckermannstraße 12 und 13 bekamen eine neue Funktion. Durch den Einbau von Aufzügen und Balkonen sowie eine barrierefreie Ausstattung und barrierefreie Zugänge dienen die Einheiten heute dem Betreuten Wohnen. Die Bewohner profitieren von der unmittelbaren Nachbarschaft der Seniorenresidenz Tuckermannstraße – und den dort verfügbaren Services.

Unsere Genossenschaft setzt sich außerdem weiter dafür ein, durch hohe Standards im Bereich Energie, Gebäudetechnik und Dämmtechnik den Kohlendioxid-Ausstoß ihrer Liegenschaften zu reduzieren und zugleich die Heiz- und Betriebskosten für die Mieter nachhaltig zu senken.

Wir stellen immer öfter fest, dass Modernisierung allein zu kurz greift, um manche unserer angestammten Liegenschaften zeitgemäß aufzuwerten.

Die BBG setzt auf eine Qualitätsstrategie. Wir wollen unseren Mitgliedern aus allen Teilen der Bevölkerung vor allem hohe Wohnqualität bieten. Deshalb planen wir, wo sich keine Alternativen auftun, verstärkt mit Neubaumaßnahmen. Mit dieser Strategie werden wir den sich wandelnden Anforderungen gerecht – und unserem eigenen Anspruch.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

Fertigstellung begonnener Projekte aus 2012

- Tuckermannstr. 12 – 13 (Betreutes Wohnen)
- Umbau Kalandstr. 5

Komplettmodernisierung in 2013

- Rheinring 38, 40, 42, 44
- Emsstr. 1, 3, 5, 7

Umbaumaßnahmenbeginn in 2013

- Umbau Maisonette, Bäder EG Helgolandstr. 60 – 61
- Umbau Maisonette, Bäder Stegmannstr. 4
- Umbau Maisonette, Bäder Kieler Str. 32 – 33
- Balkone Mauernstr. 3 – 9, 27 – 31
- Grundrissänderung Hermannstr. 1 – 3
- Balkone, z. T. Fenster Kieler Str. 1, 2, 3
- Balkone, z. T. Fenster Helgolandstr. 51
- Grundrissänderung, Komplettmodernisierung Jahnstr. 16, 16a, 17

3. Mitglieder

Die heutigen Zeiten gestalten sich wechselvoll. Die wirtschaftlichen Verhältnisse werden unberechenbarer. Unsere Welt wird mobiler, angestammte Verhältnisse ändern sich. Auch in Deutschland erleben wir diesen Wandel. Gleichzeitig wächst das Bedürfnis nach Vertrautem und nach Heimat.

Vor diesem Hintergrund sehen wir die genossenschaftlichen Werte, die unser Unternehmen tragen, als unverzichtbarer denn je an. Die BBG handelt ausdrücklich zum Wohl ihrer Mitglieder, die zugleich die Eigentümer der Genossenschaft sind. In der BBG setzen wir auf persönliche Nähe, auf Gemeinschaft und Eigenverantwortung. Wir haben ein offenes Ohr für Sorgen und Nöte unserer Mieter.

2013 starteten wir eine Kampagne, die diesem Selbstverständnis Ausdruck verleiht. Unter dem Motto „Ich bin die BBG!“ luden wir Mieter zum Fototermin ein. Die entstandenen Plakate waren in Braunschweiger Bussen, als Citylights und Poster zu sehen. Darin sagen wir ganz klar: Eine Baugenossenschaft ist mehr als nur ein Vermieter. Bei uns gibt es eine stabile Gemeinschaft, in der der Mensch zählt.

Die Kampagne erregte viel Aufsehen. Uns war es wichtig, deutlich zu machen, dass in den BBG-Liegenschaften Menschen nicht nur zusammen wohnen, sondern sich auch um ihr Quartier kümmern.

Für dieses Miteinander sorgen wir auch durch ein lebendiges Mitgliederprogramm. Das vielfältige Angebot von Infoveranstaltungen bis hin zur Mitgliederfahrten stärkt den Zusammenhalt. Hier einige Höhepunkte 2013:

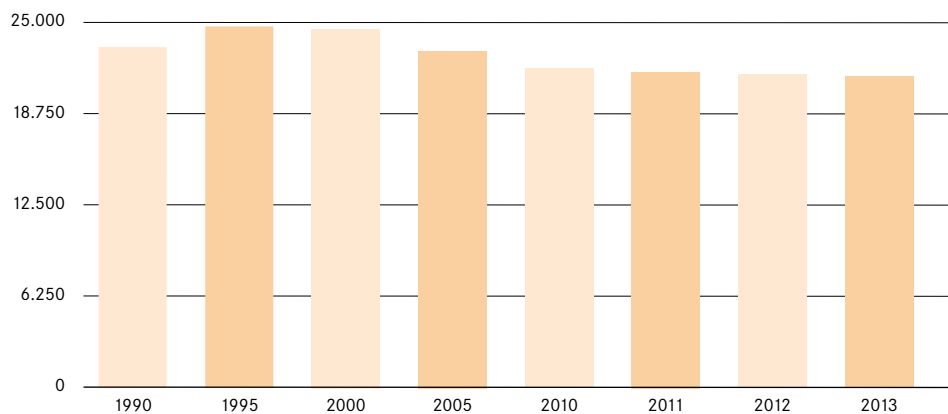
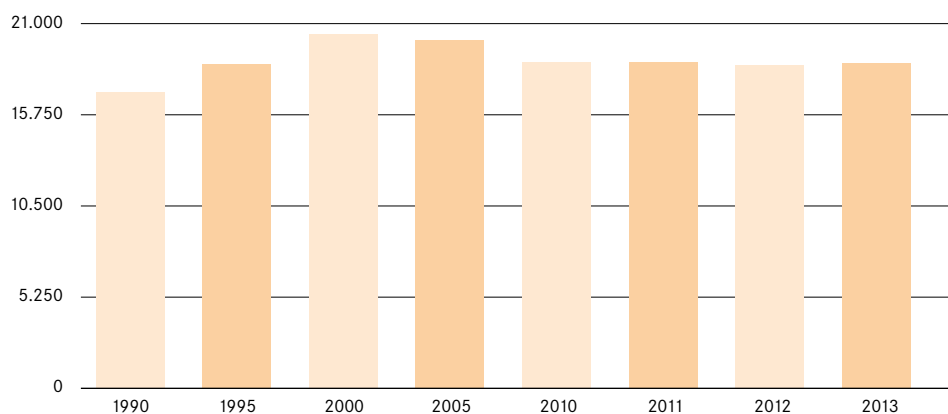
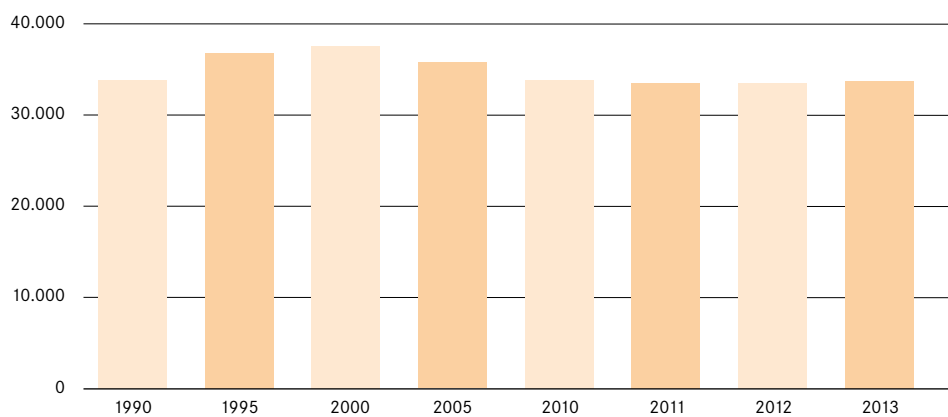
Die BBG organisierte erstmals Wohnzimmerkonzerte. Die Gastgeber öffneten ihre Wohnung für Freunde und Nachbarn. Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sorgten für Livemusik – je nach Musikgeschmack kamen ein Solist, ein Duo oder eine Band. Außerdem brachten wir Getränke und Knabbereien, auf Wunsch auch Geschirr, Stehtische und Stühle. Die Aktion bekam viel begeistertes Feedback. Mehr als 40 BBG-Mitglieder bewarben sich für die insgesamt vier Termine. Unser Ziel war es, die Kommunikation in der Nachbarschaft zu stärken.

Der kulinarisch-kulturelle Erlebnisabend „One Day Holiday“ war wieder ein Erfolg. Diesmal ging es nach einem Drei-Gänge-Menü zu Gaby Hauptmanns Komödie „Hängepartie“, in der Bearbeitung durch Florian Battermann. Die Mitgliederfahrten führten unter anderem auf die Insel Föhr und an den Gardasee. Die neuen iPad-Workshops für Senioren in der Residenz Tuckermannstraße waren innerhalb von wenigen Tagen ausgebucht.

Das BBG-Mitgliederprogramm wendet sich an Familien, Senioren und junge Leute gleichermaßen. Alle Mitglieder profitierten über die Mitgliederkarte von Einkaufsvorteilen bei über 30 BBG-Kooperationspartnern. Die Karte wird gerne angenommen, über 10.000 von ihnen waren 2013 im Umlauf.

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

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2013	21.468	33.501
Zugänge	713	1.556
Abgänge	909	1.512
Stand am 31.12.2013	21.272	33.545

ANZAHL DER MITGLIEDER**GESCHÄFTSGUTHABEN****ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE**

4. Spareinrichtung

Eine vertrauensvolle Basis im Zusammenwirken prägt auch die Spareinrichtung der BBG. Bei uns gilt Sicherheit als oberstes Gebot. In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase bieten wir vergleichsweise gute Zinsen.

Die BBG-Spareinrichtung war 2013 anhaltend gut nachgefragt. Die Einlagen gehen in unsere Immobilien in einer prosperierenden Stadt. Die Beteiligung an den Realwerten bietet ein Höchstmaß an Regionalität und Solidität. Außerdem nehmen wir uns Zeit für die persönliche Beratung, im Gegensatz zur Anonymität bei manchen Kreditinstituten.

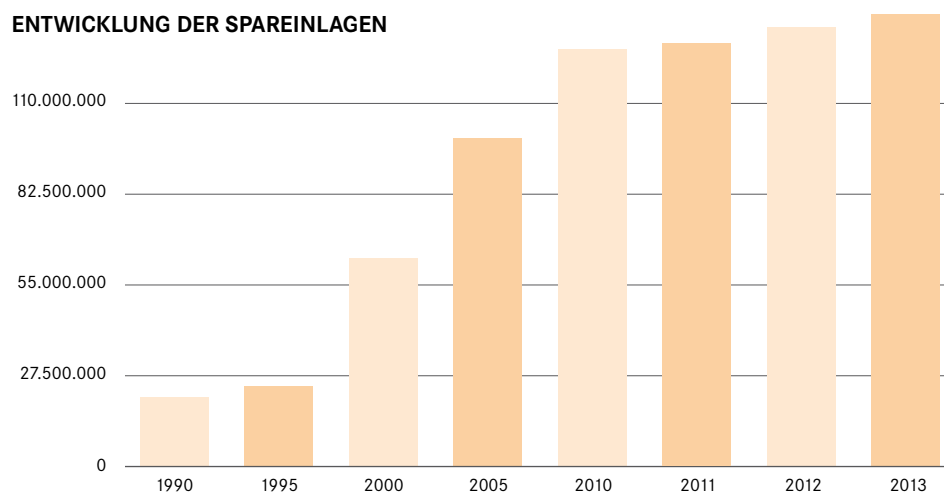
Unsere Baugenossenschaft lebt vom Gedanken der Selbsthilfe. Die mit den Spareinlagen getätigten Investitionen in den eigenen Bestand kommen unseren Mitgliedern wieder zugute. Darüber hinaus erreichen wir über die Spareinrichtung insgesamt gute Bedingungen bei Finanzierungsvorhaben. Davon profitieren wiederum unsere Mitglieder, weil wir Mieten entsprechend gestalten können.

Wir freuen uns über das ungebrochene Vertrauen unserer Genossenschaftsmitglieder und ihrer Angehörigen. Im 114. Jahr des Bestehens erreichte das Einlagevolumen – bei einem Plus von rund 3,3 Mio. EUR – eine neuerliche Rekordsumme von 136,3 Mio. EUR. Rund 5.700 Kunden nutzen die BBG-Spareinrichtung.

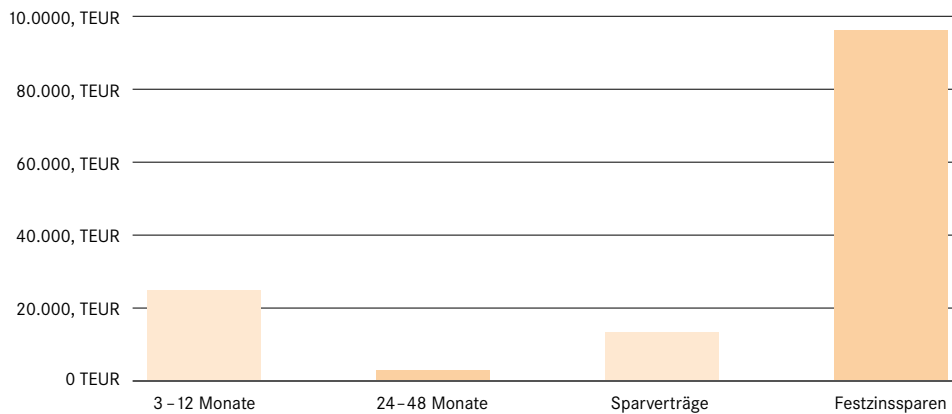
Entwicklung der Spareinlagen

	EUR
Bestand am 01.01.2013	132.953.554
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	7.249.968
Abgang durch Auszahlungen	3.900.030
Stand am 31.12.2013	136.303.492

ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN



GLIEDERUNG DER SPAREINLAGEN



Zur Sicherung der anvertrauten Mittel halten alle deutschen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung einen gemeinsamen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. Die BBG beteiligt sich daran mit einem jährlichen Sicherheitsbeitrag von aktuell 50,9 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir überdies ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebetrag von aktuell 801,3 TEUR.

Über die Fondsgarantie hinaus gewährleistet die BBG die Sicherheit der Spareinlagen der Mitglieder durch die Haltung sicherer, beleihungsfähiger Wertpapiere und durch ein Anlagevermögen, dessen stille Reserven die Buchwerte teilweise erheblich übersteigen.

5. Personalbericht

Die BBG ist ein verlässlicher regionaler Arbeitgeber. Kontinuierliche Personalentwicklung und die Schaffung eines günstigen Arbeitsumfeldes sehen wir als wichtige Aufgaben an, in die wir kontinuierlich und überzeugt investieren.

Wohnungswirtschaft ist die wirtschaftliche Grundlage unseres Unternehmens. Im letzten Jahr setzten wir bei diesem Thema auch den Weiterbildungsschwerpunkt. Wir werden damit wachsenden Anforderungen des Marktes gerecht – und wollen noch dienstleistungsfreundlicher werden. Auch der Umbau der Büroetagen in unserem Verwaltungsgebäude in der Celler Straße ging engagiert voran. Wir schaffen hier Arbeitsplätze nach modernsten Standards, um die Gesundheit unserer Angestellten zu schützen.

Unser Ziel sind eine hohe Arbeitszufriedenheit und hoher Sachverstand. Damit unsere Beschäftigten ihre Funktionen in der BBG engagiert und fachkundig wahrnehmen können – davon profitieren auch unsere Mitglieder direkt.

Ende 2013 beschäftigte unsere Baugenossenschaft 95 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen allen möchten wir für kompetenten, engagierten Einsatz ausdrücklich danken.

Auch junge Leute finden bei uns eine berufliche Perspektive. Durchschnittlich 9 Aus-

zubildende waren 2013 in der BBG beschäftigt, das bedeutet eine leichte Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Unsere Ausbildungsstandards sind anerkannt. Gute und eine sehr gute Abschlussnote bestätigten erneut die Qualität unseres Angebots. Drei Auszubildende werden wir längerfristig übernehmen.

	Mitarbeiter/-innen	Vorjahr
VERWALTUNG	67	66
- davon technische Abteilung	9	9
- davon teilzeitbeschäftigt	9	8
Regiebetriebe	16	16
Hausmeister	7	8
Sonstige (Reinigungskräfte u. ä.)	5	5
Gesamt	95	95

Personalstand per 31.12.2013

Alter in Jahren	männlich	weiblich
unter 20	1	4
zwischen 20 und 30	3	10
zwischen 30 und 40	4	14
zwischen 40 und 50	9	12
zwischen 50 und 60	20	9
über 60	6	3
Gesamt	43	52

III. BBG-Service GmbH

Unsere Genossenschaft ist ein Traditionsunternehmen. In der Unternehmensgeschichte haben wir unsere Strukturen wiederholt modernisiert und auch Tochtergesellschaften gegründet, um unseren Mitgliedern zeitgemäße Leistungen – auf der Basis unserer genossenschaftlichen Werte – zu bieten.

Ein wichtiger Baustein unseres Unternehmenskonzepts sind Servicedienste für unsere Mitglieder. Dafür ist seit vielen Jahren unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) zuständig.

Die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen umfassen zwei Bereiche: Die BBS betreut die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche für fast den gesamten Bestand. Dazu nutzt sie moderne elektronische Systeme. Im Jahr 2013 wurden durch den Eichaustausch von Verbrauchszählern Kosteneinsparungen von 60.000 EUR jährlich erreicht.

Außerdem betreut die BBS die Medienversorgung unserer Liegenschaften. Das Angebot umfasst das Fernsehprogramm sowie ein Zusatzpaket für Internet und Telefonie auf

der Basis einer Kooperation mit der Kabelcom.

Die BBG-Service GmbH wirtschaftete 2013 nach Plan. Die Geschäftsentwicklung zeigte einen kontinuierlichen Verlauf. Unsere Mitglieder profitieren von zeitgemäßen, vergleichsweise kostengünstigen Konditionen. Auch in Zukunft erwarten wir planungsgemäß positive Ergebnisse.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 betrug 3,1 Mio. EUR. Beide Geschäftssparten leisteten einen wesentlichen Beitrag zu dem Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss betrug 325,8 TEUR. Entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag wurde der Betrag an die BBG als Muttergesellschaft abgeführt.

Der mit Datum vom 17. Januar 2014 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH geprüft und am 6. Februar 2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	2.911	94,1	Eigenkapital	51	1,6
Umlaufvermögen	181	5,9	Rückstellungen	7	0,2
Gesamtvermögen	3.092	100,0	Verbindlichkeiten	3.034	98,2
			Gesamtkapital	3.092	100,0

Finanzlage

	2013	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2013	45	161
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	485	1.131
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-164	-1.165
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-241	-82
Liquide Mittel am 31.12.2013	125	45

Ertragslage

	2013	Vorjahr
Betriebsergebnis	533	607
Finanzergebnis	-130	-106
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-77	-14
Jahresüberschuss/ Ergebnisabführung	326	487

IV. BBG Senioren-Residenzen GmbH

Die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren) ist eine von uns 2004 gegründete Tochtergesellschaft. Sie steht für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. Senioren erhalten hier ein exzellentes Leistungsspektrum aus einer Hand – zu Hause und in unseren Senioren-Residenzen.

Das Traditionshaus Reuterstraße bietet Platz in familiärer Atmosphäre für 48 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Residenz Tuckermannstraße hält 145 Plätze im Wohn- und Pflegebereich vor sowie 14 Zweizimmer-Apartments für Betreutes Wohnen. In dem größeren Haus entstand 2013 eine Wellness-Abteilung mit Hot-Stone-Massage und Klangschalenthherapie – als wirkliches Alleinstellungsmerkmal.

In beiden Häusern bildeten wir 2013 insgesamt 11 junge Menschen zu Bürokaufleuten, Altenpflegern, zu Köchen und zu Hauswirtschaftlern aus.

Die hohe Qualität beider Residenzen würdigte erneut der Medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK). Das Haus Reuterstraße steigerte seine Bewertung auf die Note 1,1. Das Zentrum in der Tuckermannstraße erhielt unverändert die Bestnote 1,0. Die Häuser stehen im Ranking des MDK damit an Spitzenpositionen. Das Gesundheitsamt benannte uns im Bereich Hygienemanagement als Vorzeigeeinrichtung. Auch die BIVA e.V. zeichnete die BBG Senioren erneut mit einem Verbraucherschutzsiegel aus. Der Verein ist die einzige bundesweite Interessenvertretung für Nutzerinnen und Nutzer von Wohn- und Betreuungsangeboten und setzt sich für deren Rechte ein.

Der angeschlossene ambulante Pflegedienst BBG Alera erreichte ebenfalls eine ausgezeichnete Gesamtnote von 1,1. Die professionelle freundliche Unterstützung unserer Fachkräfte half im letzten Jahr 200 hilfsbedürftigen Personen, im eigenen Haushalt zurechtzukommen.

Auch die im Zentrum Tuckermannstraße betriebene Großküche BBG Kulina setzt auf hervorragende Qualität. Die Mahlzeiten gehen an externe Partner wie Schulen, Kindergärten und andere Senioreneinrichtungen. Außerdem werden Privathaushalte versorgt. Das zertifizierte Angebot wollen wir weiter ausbauen. Im Berichtsjahr wurden deshalb erhebliche Erweiterungsinvestitionen getätigt. In Zukunft werden auch die Bewohner der umgebauten Häuser für Betreutes Wohnen – in direkter Nachbarschaft in der Tuckermannstraße – von den ausgezeichneten Leistungen profitieren.

Das Jahresergebnis der BBG Senioren-Residenzen GmbH lag im Berichtsjahr erkennbar unter dem Ergebnis der Vorjahre. Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag betrug 1,8 Mio. EUR, bei einem Jahresfehlbetrag von 175 TEUR. Diese Entwicklung entsprach nicht ganz unseren Planungen. Sie war zwei Tatsachen geschuldet: Zum einen setzte die Gesellschaft eine notwendige Anpassung der Gehaltstarife für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im pflegerischen Bereich um. Zum anderen wurden – wie beschrieben – im Geschäftsjahr 2013 erhebliche Investitionen in die Sparte Kulina getätigt.

Die angestoßene Erweiterung der Leistungsbereiche geht überaus erfolgreich voran. Ab 2014 rechnen wir bei planmäßiger Entwicklung der Gesellschaft deshalb wieder mit positiven Jahresergebnissen.

Der mit Datum vom 26. Februar 2014 aufgestellte Jahresabschluss ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft N.Treuhand GmbH geprüft und am 27. März 2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	1.137	63,9	Eigenkapital	55	3,0
Umlaufvermögen	633	35,8	Rückstellungen	1.312	74,0
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,3	Verbindlichkeiten	350	19,7
			Rechnungsabgrenzungsposten	59	3,3
Gesamtvermögen	1.776	100,0	Gesamtkapital	1.776	100,0

Finanzlage

	2013	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2013	416,5	558,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-22,5	-121
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47,5	-21,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2013	346,5	416,5

Ertragslage

	2013	Vorjahr
Betriebsergebnis	7.129	6.883
Personalaufwand	-3.922	-3.499
Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-2.134	-1.994
Investitionsaufwendungen	-1.248	-1.196
Jahresergebnis/ Ergebnisabführung	-175	194

Im Jahresdurchschnitt 2013 beschäftigte die BBG Senioren 179 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, dies sind 13 mehr als im Jahr zuvor.

V. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

Das Thema Pflege wird immer mehr zu einer zentralen Aufgabe in unserer Gesellschaft. Der Bedarf an zeitgemäßen Wohn-Pflege-Einrichtungen wächst. Unsere Genossenschaft hat diesen Trend früh erkannt und baut den Bereich „Wohnen für Senioren“ als einen gewichtigen Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit kontinuierlich aus.

Bereits vor Jahren errichteten wir in Kooperation mit der Baugenossenschaft Wiederaufbau und der Firma Staake die Senioreneinrichtung Kreuzstraße GmbH & Co. KG. Das moderne Haus liegt zentrumsnah und ist seit der Fertigstellung verpachtet. Es wird kontinuierlich erfolgreich bewirtschaftet. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr trug das Objekt mit einem positiven Beitrag zum Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft bei.

Wir sehen unser Engagement in der Kreuzstraße unverändert als marktgerechtes Geschäftsmodell an. Wir schaffen damit in Braunschweig ein hochwertiges Angebot für betreutes Wohnen und Pflege. Entsprechend gehen wir von einer Verstärkung der guten Entwicklung in der Zukunft aus.

VI. Jahresabschluss

1. Bilanz und Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2013 erreichte die Braunschweiger Baugenossenschaft erneut ein sehr positives Jahresergebnis. Wir weisen einen Jahresüberschuss von insgesamt fast 2,1 Mio. EUR aus. Unsere Eigenkapitalausstattung erhöhten wir um rund 1,7 Mio. EUR auf 36,0 Mio. EUR; auch zukünftig werden wir diese Reserven weiter ausbauen.

Stabilität und Nachhaltigkeit charakterisierten unverändert den Kurs unseres Unternehmens. Die Bilanzsumme steigerten wir von 267,4 Mio. EUR auf 267,6 Mio. EUR. Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft erhöhte sich um rund 0,6 Mio. EUR auf nunmehr 221,9 Mio. EUR. Die Feststellung des Jahresabschlusses obliegt der Vertreterversammlung, die am 20. Juni 2014 tagen wird.

2. Darstellung der Lage

2.1. Ertragslage

Die Ertragslage im Berichtsjahr entwickelte sich über unseren Erwartungen. Diesen Erfolg begünstigten förderliche Rahmenbedingungen – wie die hohe Nachfrage auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt und das immer noch niedrige Zinsumfeld.

Neben den gestiegenen Sollmieten beeinflusste auch der weitere Rückgang der Erlösschmälerungen auf 2,7 % (Anteil Erlösschmälerungen an den Sollmieten) die Ertragslage. Hier setzte sich der positive Trend aus den Vorjahren fort. Mit der sukzessiven Fertigstellung aller Modernisierungsvorhaben in den kommenden Jahren wird die BBG diese Quote noch weiter verbessern.

Deutlich ungünstiger als im Vorjahr stellte sich die Ergebnissituation der BBG Senioren-Residenzen GmbH dar. Der Grund für diese Entwicklung war eine Betriebsvereinbarung über einen internen Gehaltstarif. Diese bewirkte ein nachhaltig gestiegenes Einkommen der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Darüber hinaus dämpften die Ingangsetzungskosten für die Ausweitung des Geschäftsbetriebs der Betriebssparte Kulina das Ergebnis. Für die Folgejahre gehen wir wieder von deutlich besseren Ergebnissen aus.

Die BBG Service GmbH führte im Geschäftsjahr – wie in den Vorjahren auch – ein zufriedenstellendes Jahresergebnis an die Genossenschaft ab.

Die hohen Liquiditätsreserven unserer Genossenschaft werden zur Erzielung eines positiven Ertragsergebnisses in einem Spezialfonds verwaltet. Dieser unterliegt dem Grundsatz einer wertkonservativen sicherheitsorientierten Anlagepolitik, die nachhaltig dazu beigetragen, dass die Genossenschaft die Finanzkrise ohne schmerzhaftes Verlöste überwinden konnte. Hier zahlte sich der Verzicht auf hohe potenzielle Erträge zugunsten einer sicheren Anlagenstrategie der Genossenschaft aus. Die Spareinrichtung weist 2013 ein negatives Ergebnis aus; dieses begründet sich gleichfalls im Wesentlichen aus unserer konservativen Anlagestrategie, auf die wir angesichts der Unsicherheiten in den Finanzmärkten dennoch weiter setzen.

Die Ertragslage gliedert sich nach den einzelnen Leistungsbereichen wie folgt:

	2013	2012	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung einschließlich Bautätigkeit	2.881,0	2.085,7	795,3
Spareinrichtung	-392,1	276,5	-668,6
Wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen	-103,9	-53,2	-50,7
Sonstige Geschäftsbereiche und neutral	-156,4	732,6	-889,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-146,2	-273,0	126,8
Jahresüberschuss	2.082,4	2.768,6	-686,2

2.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Zum Bilanzstichtag weisen wir Finanzmittel in Höhe von 33,1 Mio. EUR aus. Unser hoher Liquiditätsbestand begründet sich aus den Anforderungen, die der Gesetzgeber an Unternehmen stellt, die Bankgeschäfte tätigen. Diesen Anforderungen kamen wir im Berichtsjahr, wie schon in den Vorjahren, in mehr als ausreichendem Maße nach.

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

a) finanzielle Entwicklung

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Cashflow nach DVFA/SG	9.207	9.333
Veränderungen sonstiger Aktiva/Passiva	450	-533
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-622	-347
Planmäßige Tilgungsleistungen	-5.295	-5.018
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	3.740	3.435
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-7.177	-13.113
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	3.759	8.946
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes + Finanzmittelbestand am 01.01.	323	-732
Finanzmittelbestand am 31.12.	32.786	33.518
	33.108	32.786

Die letzten zwei Jahrzehnte waren für die BBG durch erhebliche Investitionen in den Immobilienbestand geprägt. Zur Finanzierung nutzen wir kontinuierlich auch KfW-Kredite. Die sich hieraus gegenwärtig ergebende Belastung unserer Ertrags- und Finanzlage durch eine Kapitaldienstquote von rund 41 % wird durch Umschuldungsmaßnahmen und den weiteren geplanten Anstieg unserer Spareinlagen mittelfristig deutlich absinken. Trotz der immer noch volatilen Finanzlage erweist sich die Ertragslage des von unserer Genossenschaft geführten Fonds als noch zufriedenstellend. Es konnte ein gemessen an der Kapitalmarktentwicklung vertretbares, positives Ergebnis erreicht werden.

2.3. Vermögenslage

Unsere Vermögenslage 2013 zeigt ein branchentypisches Bild. Rund 80 % des Vermögens sind langfristig investiert und entsprechend fristenkongruent finanziert. Die Bilanzsumme steigerten wir im Berichtsjahr leicht um rund 0,2 Mio. EUR auf nunmehr 267,6 Mio. EUR.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich folgendes Bild unserer Vermögenslage:

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	214.178,6	80,0	Eigenkapital*	36.015,2	13,5
Finanzanlagen	7.709,2	2,9	Rückstellungen		
Umlaufvermögen			lang- und mittelfristig	8.542,2	3,2
lang- und mittelfristig	28,7	0,0	kurzfristig	1.379,6	0,5
kurzfristig	45.625,6	17,1	Verbindlichkeiten		
Rechnungsabgrenzungsposten	59,6	0,0	lang- und mittelfristig	193.511,2	72,3
Gesamtvermögen	267.601,7	100,0	kurzfristig	28.150,5	10,5
			Rechnungsabgrenzungsposten	3,0	0,0
			Gesamtkapital	267.601,7	100,0

* nach Abzug von Aufwendungsdarlehen

Der mit der Finanzierung des Modernisierungsbedarfs unseres Gebäudebestands verbundene Fremdkapitaleinsatz belastet unsere Eigenkapitalquote von gegenwärtig 13,5 %. Wir gehen davon aus, die Quote bis zum Jahr 2021 auf 18,8 % steigern zu können.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir mit Vorrang darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Mit Hilfe von drei Forwardswap-Verträgen wurden im Geschäftsjahr 2005 Zinsänderungsrisiken abgesichert, die in den Jahren 2009 und 2010 zur Prolongation anstehende Finanzierungsmittel betrafen.

Die günstigen Finanzierungsbedingungen nutzte unsere Genossenschaft, um ältere KfW-Darlehen umzuschulden sowie 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 in der Regel von 10 Jahren.

Darüber hinaus konnten im Vorjahr noch bestehende Aufwendungsdarlehen, die seit über 20 Jahren die Genossenschaft belasteten, in voller Höhe getilgt werden.

3. Chancen- und Risikobericht

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

Bestandsgefährdende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind für die Braunschweiger Baugenossenschaft eG nicht erkennbar.

Selbstverständlich wird das Betriebsergebnis der Genossenschaft wesentlich durch die Entwicklung der Erlösschmälerungen und der hiermit unmittelbar verbundenen Marktentwicklung beeinflusst. Mögliche Risiken sehen wir daher in der Beeinflussung des Betriebsergebnisses der Genossenschaft durch die Entwicklung der Erlösschmälerungen. Hier ist abzuwarten, wie sich der Teilmarkt Braunschweig in der nahen Zukunft entwickelt.

Chancen für die weitere Geschäftsentwicklung sehen wir insbesondere in der Absenkung des Leerstands durch die umfangreichen in der Vergangenheit getätigten und zukünftig erfolgenden Maßnahmen zur Bestandsverbesserung.

Weitere Maßnahmen zur Bestandsaufwertung, wie die Erneuerung der Bäder, der Elektroanlagen sowie moderner Aufzugsanlagen, für die Sonderbudgets dotiert wurden, sollten zu einem zügigen Abbau der Leerstandszahlen beitragen.

Gegen den bundes- und auch landesweiten Trend ist für unseren 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 wurde wie im Vorjahr ein Anstieg der Bevölkerung verzeichnet.

Den Plan unserer Genossenschaft, die drei in einem außerordentlich schlechten Zustand befindlichen Gebäude in der Jahnstraße 16 bis 17 abzureißen, genehmigte die Stadt Braunschweig nicht. Nach langen Verhandlungen erklärte sich die Stadt jedoch bereit, die hohen Kosten für die Wiederherstellung der Gebäude mit einem Zuschuss von bis zu 700.000 EUR zu unterstützen. Unter dieser Voraussetzung begann die Genossenschaft im Berichtsjahr mit dem Umbau der Gebäude.

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft wurde im Berichtsjahr weiter optimiert und durch differenzierte Risikobeobachtung, -bewertung und -dokumentation ergänzt. Aufgrund der Einlagenhöhe der Spareinrichtung ist unsere 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.

Das im Geschäftsjahr 2004 eingeführte elektronische Organisationshandbuch wurde weiterentwickelt und ausgebaut.

4. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist auch im laufenden Jahr durch die Rahmenbedingungen beeinflusst, die vom regionalen Teilmarkt vorgegeben werden. Eine Verschlechterung dieser Gegebenheiten ist nach derzeitigem Kenntnisstand mittelfristig nicht zu erwarten.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieterträgen von 25,8 Mio. EUR, Kapitalerträgen von 1,3 Mio. EUR, Zinsaufwendungen von 6,0 Mio. EUR und Instandhaltungskosten von 6,1 Mio. EUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1,9 Mio. EUR.

Unsere langfristige Planungsrechnung für die Jahre 2014 bis 2022 zeigt deutlich die positive Entwicklung der Genossenschaft und weist Jahresüberschüsse zwischen 1,9 Mio. EUR und 2,0 Mio. EUR aus.

Die zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft ist weiterhin die Modernisierung des Wohnungsbestands. Zunehmend konzentrieren wir uns dabei auch auf die Optimierung der Grundrissorganisation der Wohneinheiten sowie die Entwicklung altersgruppengerechter Angebote. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist es erforderlich, Wohnraum frei zu halten. Auch im laufenden und im folgenden Geschäftsjahr werden wir deshalb deutliche Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände ausweisen. Andererseits kann, bedingt durch in der Vergangenheit fertiggestellte größere Baumaßnahmen, kurzfristig mit einem weiteren sukzessiven Abbau modernisierungsbedingter Leerstände gerechnet werden.

Der Gebäudebestand in der Schuntersiedlung weist sehr unterschiedliche Qualität auf. Die Genossenschaft erarbeitete deshalb einen Masterplan, in dem die Entwicklung der Gebäude – vom Abriss und Wiederaufbau bis zum Umbau – dargestellt ist. Dieser Plan wurde unter Einbeziehung der Bewohnerschaft entwickelt. Dies betrifft auch die vorgesehenen Neubauten. Im laufenden Jahr wird er in ersten Teilen umgesetzt.

Trotz der in den vergangenen Jahren – auch mit Gründung der BBG-Service GmbH sowie der BBG Senioren-Residenzen GmbH – vorgenommenen Diversifizierung ist und bleibt die Hausbewirtschaftung das überwiegend Ergebnis bestimmende Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Insofern ist auch die wirtschaftliche Lage wesentlich durch die Bedingungen determiniert, die vom regionalen Teilmarkt vorgegeben werden. Die Ergebnisse der Studien über die Entwicklung des Wohnungsmarktes, einschließlich der Haushalts- und Einwohnerentwicklung, haben hierbei eine große Bedeutung. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen ist auch nach diesen Studien kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird immer deutlicher, dass die Großstädte in Niedersachsen zukünftig eher gewinnen.

Die derzeitige Situation am Braunschweiger Wohnungsmarkt lässt nennenswerte Erhöhungen der Nutzungsgebühren nicht zu. Im laufenden Geschäftsjahr werden die Möglichkeiten für angemessene Mieterhöhungen geprüft und umgesetzt.

Auch weiterhin werden Erhöhungsspielräume derjenigen Nutzungsgebühren genutzt, die sich in Einzelnutzungsverhältnissen durch die historische Entwicklung ergeben haben. Ziel ist hierbei unter anderem, Ungleichgewichte, die sich durch unterschiedliche Entgelthöhen in gleichen Wohnungen ergeben haben, zu nivellieren.

Für die Jahnstraße hat sich die Kooperation mit der Hochschule für Bildende Künste

erwartungsgemäß positiv bestätigt. Die Maßnahme, diesen Bereich als ‚Künstlerkolonie‘ zu entwickeln, also auch hier studentisches Leben und andere, damit nicht konkurrierende Wohnformen zu installieren, fand große Zustimmung.

Die Entwicklung des gesamten Leerstands in den Beständen der Genossenschaft auf rund 3,7 % zum Jahresende spiegelt die Nachfrage nach Wohnungen bei der Genossenschaft nur teilweise wider, da der größte Anteil des Leerstands auf unsere Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen ist. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren Rückgang des Leerstands aufgrund der Fertigstellung von Baumaßnahmen gerechnet.

Neben diesen Schwerpunkten wird – wie auch in den Vorjahren – die Bestandsarbeit durch eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen in allen Quartieren fortgesetzt. Diese nehmen wir überwiegend fluktuationsbegleitend vor.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 für Neu- und Umbauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ein Volumen von rund 18,0 Mio. EUR im Wirtschaftsplan vorgesehen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt neben dem Einsatz von Spar- und Kapitalmarktmitteln durch die Inanspruchnahme von zinsgünstigen KfW-Darlehen.

VII. Dank

Alle Organe und Mitglieder unserer Genossenschaft leisteten durch eine konstruktive und wertschätzende Zusammenarbeit ihren Beitrag zu dem 2013 erreichten Erfolg. Ihnen und insbesondere den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung sagen wir dafür herzlich Danke.

Unser Dank geht auch an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – für erneutes persönliches Engagement und kompetente Leistungen.

Dem Betriebsrat danken wir für produktive Diskussionen und die von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit, die immer wieder zu Lösungen führt.

Braunschweig, 2. April 2014

Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Der Vorstand



Kalleicher



Jäger

Jahresabschluss

I. Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		404.912,55	331.822,59
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	190.282.638,44		189.315.268,90
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.759.938,95		21.439.813,43
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	708.393,13		662.894,41
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.574.769,15		1.785.107,23
6. Bauvorbereitungskosten	155.690,89		42.863,80
7. Geleistete Anzahlungen		213.773.695,35	40.800,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.505.682,08		2.145.093,70
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.951.432,60		4.951.432,60
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	7.709.243,87	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		221.887.851,77	221.259.490,64
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	11.318.989,10		11.110.011,35
2. Andere Vorräte	70.715,14	11.389.704,24	73.723,35
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	227.017,39		241.950,87
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.500,00		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.701,33		17.386,64
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	571.293,15		978.158,02
5. Sonstige Vermögensgegenstände	342.464,41	1.155.976,28	570.961,56
III. WERTPAPIERE		26.929.879,90	28.367.821,17
IV. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.178.698,13	6.178.698,13	4.746.844,82
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Geldbeschaffungskosten	27.038,79		37.244,89
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.580,59	59.619,38	25.582,19
BILANZSUMME		267.601.729,70	267.429.175,50

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	612.449,77		559.454,36
2. der verbleibenden Mitglieder	18.127.291,36		18.075.584,78
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.551,07	18.756.292,20	4.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 267.330,63 EUR (272.633,52 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	5.474.721,47		5.266.481,62
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 208.239,85 EUR (276.864,75 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.135.073,30	15.384.794,77	7.147.371,06
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 1.987.702,24 EUR (631.006,99 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.082.398,50		2.768.647,54
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	208.239,85	1.874.158,65	276.864,75
Eigenkapital insgesamt		36.015.245,62	34.320.624,61
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	8.201.369,00		7.673.022,00
2. Steuerrückstellungen	763.485,37		728.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	956.986,84	9.921.841,21	1.430.671,16
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.745.236,90		61.139.485,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.905.824,23		13.647.950,23
3. Spareinlagen	136.303.491,92		132.953.553,61
4. Erhaltene Anzahlungen	12.173.181,76		12.049.894,99
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	643.977,50		589.391,66
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	909.196,19		927.080,48
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.017.926,00		948.953,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	962.851,81	221.661.686,31	1.013.783,86
davon aus Steuern: 467.118,79 EUR (522.926,27 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 13.283,73 EUR (13.398,06 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		2.956,56	5.964,14
BILANZSUMME		267.601.729,70	267.429.175,50

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.892.381,19		37.421.864,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	334.155,76	38.226.536,95	341.942,35
2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		208.977,75	143.117,71
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		797.731,08	967.764,87
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.713.098,38	2.380.339,47
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.954.222,85	16.728.874,50
ROHERGEBNIS		23.992.121,31	24.526.154,14
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	3.920.967,88		3.986.288,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.245.188,22	5.166.156,10	742.745,73
davon für Altersversorgung: 537.544,39 EUR (24.342,61 EUR)			
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		6.920.086,70	6.495.647,03
des Anlagevermögens und Sachanlagen			
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.351.681,67	3.736.458,22
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG		325.821,25	680.826,56
10. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN		138.362,56	106.078,25
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		154.035,35	1.076.367,35
davon aus verbundenen Unternehmen: 129.897,23 EUR (105.881,24 EUR)			
12. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME		174.492,20	
13. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		6.350.428,28	7.001.409,81
davon an verbundenen Unternehmen: 68.973,- EUR (59.481,- EUR)			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 753.511,- EUR (729.305,- EUR)			
14. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		3.647.495,52	4.426.876,76
15. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN		306.365,00	306.365,00
16. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		146.246,35	272.985,26
17. SONSTIGE STEUERN		1.112.485,67	1.078.878,96
18. JAHRESÜBERSCHUSS		2.082.398,50	2.768.647,54
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN ERGEBNISRÜCKLAGEN		208.239,85	276.864,75
20. BILANZGEWINN		1.874.158,65	2.491.782,79

(Vorjahr in Klammern)

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

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

In den Fällen zu a) und c) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile zu b) 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 20 bis 50 % bewertet. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 292,3 TEUR vorgenommen.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzten sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassten Architekten- und Verwaltungsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 797,7 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 wurde durch Ertragswertberechnungen belegt. Die Berechnungen weisen die Werthaltigkeit der Buchwerte über die Hälfte der Restnutzungsdauer aus.
- 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 1.000 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6, Abs. 2a EStG mit 20% abgeschrieben wurde.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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 wurden zum Börsenkurs, höchstens jedoch zu den Anschaffungskosten bewertet.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit wurden nach den Zinsbindungsfristen für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

4. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2005G mit Vollanpassung 2011 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet.

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5 %, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren, in Höhe von 5,06 %, zum 01.01.2013 bzw. 4,90 % zum 31.12.2013 zu Grunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlusstichtag 8.201,4 TEUR. Der sich aus der geänderten Bewertung nach BilMoG zum 01.01.2010 ergebende Umstellungsbetrag in Höhe von 4.595,5 TEUR ist im Rahmen der Mindestverteilung von 306,4 TEUR bilanziert worden. Der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Umstellungsbetrag betrug zum Bilanzstichtag 3.370,0 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 sieben Jahre, gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies galt 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 4,90 % p.a.) bilanziert. Die Zusammensetzung nach Laufzeit und Sicherungsart ist unter Nr. C.1.6 ersichtlich.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im nachstehenden Anlagengitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Zugang entfielen 21.226,35 EUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 11.318.989,10 EUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.
- Steuerrückstellungen wurden gebildet für:

	EUR
Gewerbesteuer	64.281,00
Körperschaftsteuer	632.000,00
Solidaritätszuschlag	34.900,00
Lohnsteuer	32.304,37

4. In den Sonstigen Rückstellungen waren folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	EUR
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	215.380,00
Innenrevisions- und Steuerberatungskosten	26.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	80.696,63
Jubiläumsverpflichtungen	177.512,00
Betriebs- und Heizkosten	202.600,00
Zinsansprüche	143.200,00
Garantieverpflichtungen	71.598,21
Prozesskosten	40.000,00

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

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	227.017,39	28.688,10	25.883,49
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	2.500,00	-,-	-,-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.701,33	-,-	-,-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	571.293,15	-,-	-,-
Sonstige Vermögensgegenstände	342.464,41	-,-	-,-
Gesamtbetrag	1.155.976,28	28.688,10	25.883,49

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.905.824,23	1.133.419,78	3.239.230,92	10.533.173,53	14.898.569,21	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.173.181,76	12.173.181,76	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	643.977,50	643.977,50	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	909.196,19	730.789,15	178.407,04	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.017.926,00	-,-	-,-	1.017.926,00	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	962.851,81	962.851,81	-,-	-,-	-,-	-
Gesamtbetrag	85.358.194,39	18.899.342,01	16.851.859,80	49.606.992,58	69.643.806,11	GPR

7. 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	54.745.236,90	3.255.122,01	61.139.485,76	4.844.072,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.905.824,23	1.133.419,78	13.647.950,23	1.546.424,04
Erhaltene Anzahlungen	12.173.181,76	12.173.181,76	12.049.894,99	12.049.894,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	643.977,50	643.977,50	589.391,66	589.391,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	909.196,19	730.789,15	927.080,48	794.075,56
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.017.926,00	-,-	948.953,00	-,-
Sonstige Verbindlichkeiten	962.851,81	962.851,81	1.013.783,86	1.013.783,86
Gesamtbetrag	85.358.194,39	18.899.342,01	90.316.539,98	20.837.642,26

8. Gliederung der Spareinlagen

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten	125.979.536,64	123.325.030,33
b) Spareinlagen mit einer vereinbarten Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	10.323.955,28	9.628.523,28
Gesamtbetrag	136.303.491,92	132.953.553,61

9. Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Die Ergebnisrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Rücklage	31.12.2012	Entnahmen	Einstellungen	31.12.2013
1. Gesetzliche Rücklage	5.266.481,62	-,-	208.239,85	5.474.721,47
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00	-,-	-,-	775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.147.371,06	-,-	1.987.702,24	9.135.073,30
Summe	13.188.852,68	-,-	2.195.942,09	15.384.794,77

10. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	926.399,14	408.238,74	409.327,23
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	303.853.290,93	6.402.460,46	334.615,91
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.320.372,21	126.986,84	-,-
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	-,-	-,-
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.001.923,37	128.078,93	-,-
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.375.160,90	236.984,77	141.045,74
6. Bauvorbereitungskosten	42.863,80	112.827,09	-,-
7. Geleistete Anzahlungen	40.800,00	-,-	40.800,00
	337.926.676,00	7.007.338,09	516.461,65
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.145.093,70	650.000,00	289.411,62
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.951.432,60	-,-	-,-
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-
	7.348.655,49	650.000,00	289.411,62
Anlagevermögen insgesamt	346.201.730,63	8.065.576,83	1.215.200,50

Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 12/31/2013 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
-	-	520.398,10	404.912,55	335.148,78
-	-	119.638.497,04	190.282.638,44	5.268.188,29
-	-	7.687.420,10	20.759.938,95	806.861,32
-	-	-	292.264,79	-
-	-	421.609,17	708.393,13	82.580,21
-	-	2.896.330,78	1.574.769,15	386.508,10
-	-	-	155.690,89	-
-	-	-	-	40.800,00
-	-	130.643.857,09	213.773.695,35	6.584.937,92
-	-	-	101.129,19	-
-	-	-	2.505.682,08	-
-	-	-	150.000,00	-
-	-	-	4.951.432,60	-
-	-	-	1.000,00	-
-	-	-	7.709.243,87	-
-	-	131.164.255,19	221.887.851,77	6.920.086,70

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge: 1.028,1 TEUR

(Anlageabgangserträge, Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, Kosten-erstattungen, Eingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen, vereinnahmte Guthaben und Dividenden, Erlöse aus der Geschäftsbesorgung und Steuererstattungen).

Aufwendungen: 106,6 TEUR

(Nicht umlagefähige Betriebskosten, EDV-Wartungskosten, Jahresabschlusskosten, Verwaltungskosten, Beiträge und Steuernachzahlungen).

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für zwei Darlehen in Höhe von 2,84 Mio. Euro für die Beteiligungsgesellschaft zu 3. c.
- b) Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag zum Fonds zur Sicherung von Spar-einlagen in Höhe von 801,3 TEUR.
- c) Haftsumme für 10 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 1.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- a) Zur Zinsabsicherung von Darlehnsverträgen setzte die Genossenschaft Forward-Zinsswaps in Höhe von nominal 3.349,4 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag belief sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -582,4 TEUR.
- b) Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen jährlich 47 TEUR. Die Verpflichtungen bestanden zwischen März 2007 und Juni 2015.

3. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- a) BBG Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2013 übernommene Gewinn betrug 325.821,25 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2013 übernommene Verlust betrug 174.492,20 EUR. Das Eigenkapital betrug 50.000,00 EUR.
- c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 % in Höhe von 141.000,00 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2013 betrug 91.817,23 EUR, das Eigenkapital 362.871,14 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 % in Höhe von 9.000 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2013 betrug 5.091,86 EUR, das Eigenkapital 72.228,29 EUR.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	39	7
Technische Mitarbeiter/-innen	6	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	20	9
	65	19

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) in 2013 durchschnittlich 9.

5. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2013	21.468
Zugang 2013	713
Abgang 2013	909
Ende 2013	21.272

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	51.706,58
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	- 107.800
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	11.699.600

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 bis 19.06.2013)
Wolfgang Klages
Sabine Klauke (stellv. Vorsitzende ab 20.06.2013)
Erhard Modrejewski
Peter Ohst

Braunschweig, 10.03.2014
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, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2013 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, 12.03.2014

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

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 15 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 11 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich im Berichtszeitraum zu sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand getroffen. Dazu nahm der Ausschuss die Bautenstandsberichte des Vorstandes entgegen und erörterte sie. Über die Modernisierungsvorhaben Hermannstraße 1-3 und Broitzemer Str. 235 ließ sich der Bauausschuss auch vor Ort informieren.

Darüber hinaus hat sich der Bauausschuss laufend über den Planungsstand des Bauvorhabens an der Greifswaldstraße unterrichten lassen und mit besonderem Interesse die Entwicklung des Masterplanes für die Schuntersiedlung verfolgt.

Der Bauausschuss hat zudem den Beschluss des Aufsichtsrates über die Fortschreibung des Bau- und Modernisierungsprogramms 2013 und den Beschluss des Programms 2014 vorbereitend beraten.

Der Prüfungsausschuss hat in sechs Sitzungen verschiedene Einzel- sowie Gruppenkonten geprüft, den Vorstand gebeten, zu Einzelfragen Stellung zu nehmen und im Rahmen der Jahresabschlussprüfung den Prüfungsauftrag um folgende Punkte erweitert:

- Strategische Unternehmensplanung
- Berücksichtigung der Tochtergesellschaften im zusammengefassten Prüfungsergebnis
- EDV-Umstellung

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

- kundenfreundliche Standardbriefe
- Internetauftritt der BBG
- Mieteinzugsverfahren
- Fernsehempfang
- Öffnungszeiten der BBG-Verwaltung
- Mietforderungen an Nutzer
- Hausmeisterleistungen
- Betriebsrenten bei der BBG
- Einführung der gelben Tonnen

Der Personalausschuss hat in neun Sitzungen unter anderem die Bestellung von Frau Stemmer zum Vorstand der BBG vorbereitet.

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

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2013 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 24. April 2014 entgegengenommen.

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 2013 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. April 2014 erläuterte der Wirtschaftsprüfer Herr Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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, 24. April 2014
Braunschweiger Baugenossenschaft

Für den Aufsichtsrat



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
Stemmer, Karin (ab 01.05.2014) <i>Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien Ökonomin (GdW)</i>	Wolfenbütteler Str. 59	38102 Braunschweig

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>	Holzmindener Str. 25	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, Sabine Klauke, Erhard Modrejewski, Dirk-Günter Ebeling
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Dirk-Günter Ebling, Edith Dornack, Doris Höppner, Peter Ohst
Personalausschuss:	Horst Ernst, Horst Kammann, Erhard Modrejewski, Sabine Klauke

D. Prokuristen

Fulst, Holger <i>Bilanzbuchhalter</i>	An der Hannoverschen Treue 7	38229 Salzgitter
Sievers, Dirk <i>Betriebswirt (VWA)</i>	Karl-Heidenblut-Weg 8	38226 Salzgitter
Gorschlüter, Michael <i>Dipl.-Ing. Architekt AKNW</i>	Theisenstr. 43	38108 Braunschweig

E. Vertreter/-innen

Bezirk 1

Pfeiffer, Bettina	38104 Braunschweig
Dornack, Werner	38100 Braunschweig

Wantzelius, Waltraut	38104 Braunschweig
Janke, Krista	38104 Braunschweig
Thake, Armin	38100 Braunschweig
Schrammek, Svenja	38102 Braunschweig
Krampe, Thomas	38100 Braunschweig
Schewe, Jürgen	38100 Braunschweig
Bendig, Iris	38124 Braunschweig
Waldmann, Sascha	38104 Braunschweig
Schliephake, Hans-Hermann	38542 Leiferde

Bezirk 2

Eglin, Ulrike	38108 Braunschweig
Opalla, Michael	38108 Braunschweig
Dann, Susanne	38108 Braunschweig
Klauke, Susanne	38106 Braunschweig
Groß, Carsten	38108 Braunschweig
Döpke, Jann	38108 Braunschweig
Thessmer, Boris	38108 Braunschweig
Winter, Klaus	38108 Braunschweig
Mischer, Klaus-Peter	38106 Braunschweig
Müller, Jürgen	38108 Braunschweig
Knoblauch, Sabine	38108 Braunschweig
Bartsch, Wolfgang	38108 Braunschweig
Gingrich, Lothar	38108 Braunschweig

Bezirk 3

Neubauer, Renate	38112 Braunschweig
Höppner, Heinz-Peter	38112 Braunschweig
Dölz, Jürgen	38114 Braunschweig
Brachvogel, Karlheinz	38112 Braunschweig
Beye, Eveline	38114 Braunschweig
Voigt, Manfred	38112 Braunschweig
Hering, Jörg	38112 Braunschweig
Arndt, Nicolas	38112 Braunschweig
Gorklo, André	38110 Braunschweig
Samel, Gabriela	38110 Braunschweig
Wnendt, Erwin	38114 Braunschweig

Bezirk 4

Krone, Susanne	38118 Braunschweig
Knies, Tamara	38118 Braunschweig
Bordan, Klaus	38118 Braunschweig

Schröder, Ursula	38118 Braunschweig
Gehrke, Andreas	38165 Lehre
Krone, Horst	38118 Braunschweig
Heptner, Jörg, c/o HBK	38118 Braunschweig
Isenberg, Heinz-Henning	38118 Braunschweig
Wüstemann, Sascha	38118 Braunschweig
Schlecht, Wilfried	38118 Braunschweig

Bezirk 5

Marktscheffel, Manuela	38120 Braunschweig
Pink, Dietrich	38120 Braunschweig
Maue, Jürgen	38120 Braunschweig
Langkopf, Hartmut	38120 Braunschweig
Kemper, Heinrich	38120 Braunschweig
Stumpe, Gerd	38120 Braunschweig
Fischer, Hans-Joachim	38122 Braunschweig
Weinelt, Andreas	38120 Braunschweig
Fulst, Holger	38229 Salzgitter

Bezirk 6

Schicke, Ulrich	38124 Braunschweig
Homann, Susi	38124 Braunschweig
Langner, Astrid	38124 Braunschweig
Fraenkel, Dieter	38124 Braunschweig
Rühle, Gisela	38124 Braunschweig
Eggers, Ingrid	38126 Braunschweig
Preen, Hans-Georg	38124 Braunschweig
Pöwe, Harald	38124 Braunschweig
Osterloh, Hans-Günter	38124 Braunschweig
Handel, Dieter	38124 Braunschweig
Uhde, Dieter	38124 Braunschweig
Fricke, Uwe-Karsten	38124 Braunschweig
Langner, Olaf	38124 Braunschweig

F. Ersatzvertreter/-innen

Bezirk 1

Hartwig, Gisela	38104 Braunschweig
Bührmann, Renate	38476 Barwedel
Mai, Frank	38723 Seesen

Bezirk 2

Wonerow, Birgit	38108 Braunschweig
Verwohl, Jürgen	38106 Braunschweig
König, Andreas	38108 Braunschweig
Fischer, Jörg	38108 Braunschweig
Flentje-Havenstein, Dorit	38108 Braunschweig
Fröhnel, Andreas	38108 Braunschweig
Harms, Wilhelm	38108 Braunschweig
Becker, Klaus	38108 Braunschweig
Hallbauer, André	38106 Braunschweig
Hemmes, Andree	38108 Braunschweig
Falkner-Wilkens, Christina	38108 Braunschweig
Lausch, Michael	38106 Braunschweig

Bezirk 3

Zahirovic, Sunita	38112 Braunschweig
Lippke, Dieter	38268 Lengede

Bezirk 4**Bezirk 5****Bezirk 6**

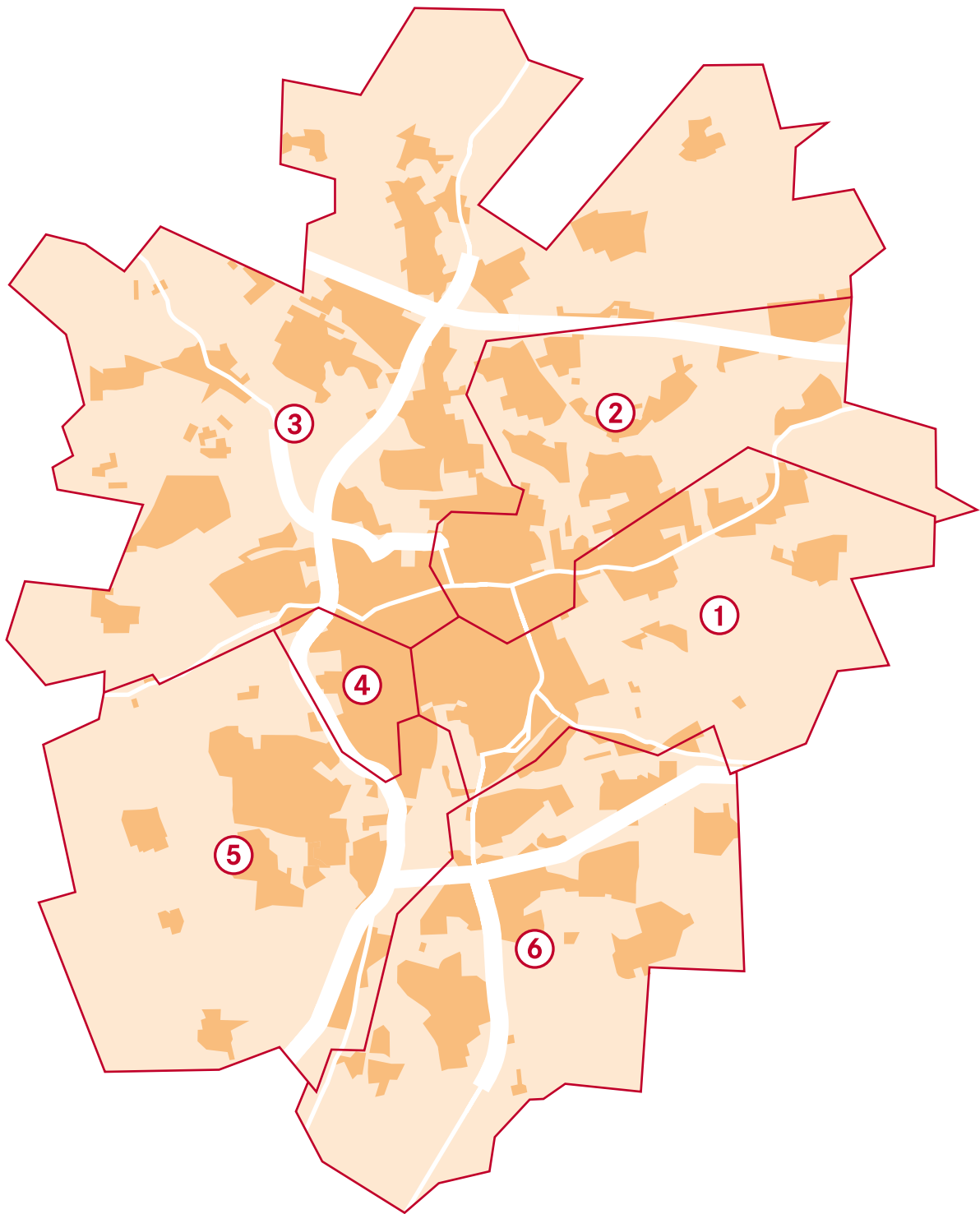
Herrmann, Sigrid	38124 Braunschweig
Freier, Carola	38124 Braunschweig
Fiedler, Rolf	38126 Braunschweig
Hadrich, Joachim	38124 Braunschweig
Krause, Helmut	38124 Braunschweig
Sporbert, Thomas	38124 Braunschweig
Hentschke, Hans	38162 Cremlingen

Belegschaftsvertretung der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Vorsitzende des Betriebsrates:

Haverland, Marion	38176 Wendeburg
-------------------	-----------------

Unsere Wahlbezirke





BBG

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

