



G E S C H Ä F T S  
B E R I C H T 2 0  
2 1

H E I M A T G E S T A L T E N .  
G E M E I N S C H A F T E N S T Ä R K E N .  
B R A U N S C H W E I G V O R A N B R I N G E N .

GESCHÄFTS-  
BERICHT  
2021



21

Weil unsere

Genossenschaft

umsichtig

handelt.

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Corona-Pandemie ließ auch uns im letzten Jahr nicht los. In diesem andauernden Ausnahmezustand haben wir nicht abgewartet, sondern die Zeit genutzt, um die zukünftige Sicherheit unserer Genossenschaft, unserer BBG weiter zu stärken.

Angesichts der Lockdowns und der Kontaktbeschränkungen haben wir digitale Wege der Kommunikation erprobt. Der Mehrwert war offensichtlich und fand bei Ihnen, unseren Mitgliedern, große Akzeptanz. Letztlich hat die fortdauernde Pandemie die Digitalisierung unserer Arbeits- und Kommunikationsprozesse weiter beschleunigt. Gleichzeitig suchten wir kreative Wege, um Mitglieder ohne Smartphone und Computer zu erreichen.

Unsere Genossenschaft steht leistungsstark und stabil da. Wir haben durchweg solide gewirtschaftet. Trotz steigender Baukosten sind unsere geplanten Bauprojekte fertiggestellt und sämtliche Modernisierungsvorhaben erfolgreich abgeschlossen. Mit den realisierten und geplanten Investitionen entwickeln wir unsere Liegenschaften zeitgemäß – und leisten damit einen großen Beitrag zum Klimaschutz. Im letzten Jahr waren zudem die Wahlen für

unsere VertreterInnenversammlung. Die neuen VertreterInnen binden wir aktiv in unsere Genossenschaft ein. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal betonen, wie wichtig uns ein solidarisches Miteinander ist. Der furchtbare Angriffskrieg auf die Ukraine und das tiefe Leid unserer Nachbar:innen dort, verdeutlichen erneut, wie sehr wir Menschlichkeit und Gemeinsinn brauchen.

„  
**Mit den realisierten und geplanten Investitionen entwickeln wir unsere Liegenschaften zeitgemäß – und leisten damit einen großen Beitrag zum Klimaschutz.**“

Das vergangene Jahr stellte die BBG vor zahlreiche neue Herausforderungen. Für das Engagement, das unseren Erfolg ermöglichte, danken wir allen Mitarbeiter:innen herzlich. Auch für die Bereitschaft, sich auf neue Arbeitsformen einzulassen. Unsere Stärke entsteht aus unserem genossenschaftlichen Auftrag und aus dem

konstruktiven Zusammenwirken aller Organe und Mitglieder. Unser Dank gilt dem Betriebsrat für produktive Gespräche in der Krise, in denen wir gute Lösungen gefunden haben. Unser herzlicher Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den neu gewählten VertreterInnen für ihren Einsatz.

Lassen Sie uns gemeinsam handeln und die Zukunft freundlich und lebenswert gestalten.

Ihre  
Karin Stemmer

Ihr  
Hans-Joachim Jäger

Ihr  
Alexander Faul

18  
87

# GESCHÄFTSBERICHT

<b>Mehrwert Genossenschaft</b>	10
1. Mitglieder und Aktivitäten / Dienstleistungen	12
2. Bestandspflege und Neubau	18
3. BBG als Arbeitgeberin	21
4. Sparen bei der BBG	22
5. Tochtergesellschaften und Beteiligungen	24
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021</b>	28
1. Grundlagen des Unternehmens	30
2. Wirtschaftsbericht	30
2.1 Rahmenbedingungen	30
2.2 Geschäftsverlauf	31
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	34
3. Risiko- und Chancenbericht	37
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	37
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	38
4. Prognosebericht	38
<b>Jahresabschluss</b>	40
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021	42
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	44

# 20 21

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021	45
A. Allgemeine Angaben	45
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	46
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	48
D. Sonstige Angaben	51
Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	53
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021	54
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	56
Unsere Wahlbezirke	58

” Das Recht auf Wohnraum schützen, das entspricht unserem Grundverständnis als Genossenschaft. “

---

# DAS GESCHÄFTS- JAHR IN ZAHLEN

2021

WIR HABEN UNSEREN STATUS ALS BRAUNSCHWEIGS ÄLTESTE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MIT DEM GRÖSSTEN WOHNUNGSBESTAND IM STADTGEBIET ERNEUT GEFESTIGT. **22.509** MITGLIEDER (STICHTAG 31.12.2021) VERTRAUEN AUF DIE KOMPETENZ UNSERER GENOSSENSCHAFT.



Eigenkapital in %

21,8

Die Eigenkapitalquote betrug 21,8 % (Vorjahr: 20,2 %).

Pflegeplätze

234

Die Einrichtung in der Tuckermannstraße umfasst 145 Pflegeplätze, in der 2018 neueröffneten Einrichtung in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung.

6,08



Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr liegt bei 6,08 EUR. Unsere genossenschaftliche Mietpolitik setzt auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen.

Gesamtwohnfläche in m<sup>2</sup>



411.304,90

Mitglieder

22.509

Mitarbeitende



105

Mitarbeiter:innen arbeiteten zum Jahresende 2021 bei der BBG

ANZAHL  
WOHNUNGEN

6.523

Spareinlagen in EUR



120,8

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 120,8 Mio. EUR

# MEHRWERT GENOSSEN- SCHAFT

*Gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – für diese Aufgabe wurde unsere Baugenossenschaft gegründet. Doch Wohnqualität umfasst mehr als vier Wände. Dazu gehören ansprechende Außenanlagen, die Nähe von Geschäften und nachbarschaftlicher Zusammenhalt. Wir sehen unseren Auftrag deshalb in der Gestaltung von Quartieren. So schaffen wir wirklichen Wohnwert für unsere Mitglieder – und eine Stadt voller Lebensqualität.*

*Die Werte Engagement, Menschlichkeit und Solidarität, die unsere Genossenschaft leiten, sind fest in unserer DNA verankert.*

## AKTIV FÜR UNSERE MITGLIEDER

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie mussten wir erneut auf viele Präsenzveranstaltungen verzichten. Wir haben dennoch 2021 einiges getan, um unser genossenschaftliches Leben zu stärken.

## VERTRETER - INNENWAHL

Wichtige Entscheidungen für unsere Genossenschaft treffen wir in der BBG-VertreterInnenversammlung. Im letzten Jahr wählten 22.438 Mitglieder erneut 75 VertreterInnen, die sich in den kommenden fünf Jahren für den gemeinsamen Erfolg unserer Genossenschaft einsetzen. Zudem ist es ihre Aufgabe, den Aufsichtsrat zu wählen. Den ausscheidenden BBG-Mitgliedern danken wir für die geleistete Arbeit. Die neue VertreterInnenversammlung heißen wir herzlich willkommen!

# Auf gute Nachbar- schaft

## MEHRGENERATIONEN- WOHNEN

Mehrgenerationenhäuser sind ein Zukunftsmodell. In unserem ehemaligen Seniorenzentrum Reuterstraße entsteht ein Ort für solch gemeinschaftliches Wohnen mit gegenseitiger Unterstützung. Einziehen wird dort der Verein LebensPower. Die Initiative möchte wachsen und sucht gleichgesinnte Singles und Familien.

## GEMEINSAM RÜCKSICHT NEHMEN

In der Pandemie waren 2021 die Schulen und Kitas erneut geschlossen. Viele Menschen arbeiteten im Homeoffice. Lockdowns führten zu ungewohnter Dichte im Kontakt und mancherorts zu verständlichen Interessenkonflikten. Hausfrieden ist für von hohem Wert. Gemeinsam mit den Betroffenen suchten wir in Gesprächen nach Lösungen. Auch wir passten uns den veränderten Bedingungen an und legten lärmträchtige Bauarbeiten wenn möglich nicht in die frühen Morgenstunden.

## VORTEILE FÜR UNSERE MITGLIEDER

Das Vorteilsprogramm für BBG-Mitglieder ist attraktiver geworden. Das ganze Jahr über haben wir das Netz aus Kooperationen erweitert – trotz Kontaktbeschränkungen. Ob Apotheke oder Brauerei, Foto und Friseur, Mode oder Möbel, Reparatur und Reisen. BBG-Mitglieder kaufen bei hiesigen Geschäften und Dienstleistenden abwechslungsreich, regional und günstig ein.





# Buntes Leben im Quartier

## NACHBAR- SCHAFTS- AKTIONEN

Das BBG-Hausmeisterbüro in der Mergesstraße ist seit letztem Jahr ein Gemüsedepot. Die Initiative Solawi – für solidarische Landwirtschaft – nutzt die Räumlichkeiten, um regionale Produkte zu lagern und zu verteilen. Anwohner:innen können die Lebensmittel im jährlichen Abonnement zu fairen Preisen beziehen. Die erzeugenden Höfe profitieren von der Planungssicherheit.

Im Heidberg entstand hinter dem Nachbarschaftsladen ein Gartenprojekt. Kinder aus dem Quartier erleben hier das Leben der Pflanzen und Insekten. Das Projekt wird durch Erlöse des walk4help finanziert. Das Kindernetzwerk United Kids Foundations stellt zudem einen Etat zur Verfügung. Wir freuen uns, dass diese Initiative Realität geworden ist.





## HÄUSER FÜR DIE IGEL

Sträucher, Laubhaufen und Hecken sind Biotope für Igel. In der Schun- tersiedlung bestand ein Gelände, auf dem sich eine kleine Wildnis entwickelt hatte. Als die Rodung anstand, meldeten sich Anwohner:innen. Sie wollten die Rückzugsorte der Igel vor Baubeginn durch fest installierte Igelhäuser an anderer Stelle ersetzen, um die Tiere nicht zu verletzen. Aus der Anfrage wurde eine Nachbarschafts-Aktion. Wir stellten einen Container für Grünabfälle und sponserten die Igelhäuschen.

# Applaus für die schönsten Balkone, Gärten und Terrassen

## BALKONWETTBEWERB

Unser Balkonwettbewerb bekam 2021 einen neuen Zuschnitt. Wir fragten nicht nur nach der schönsten Blumenpracht und dem gemütlichsten Open-Air-Wohnzimmer, sondern auch nach dem größten Bienenglück. Gut 100 Bewerbungen wurden eingereicht.

Wir veranstalten den Wettbewerb mit der Braunschweiger Zeitung, der Stadt Braunschweig, der Braunschweig Stadtmarketing GmbH und dem Arbeitsausschuss Innenstadt Braunschweig. Die Siegerehrung fand mit einem großen Final-Event im Wolters Applaus Garten statt. Unter Einhaltung der geltenden Hygienemaßnahmen kamen 350 Gäste. Die Aktion wurde in den sozialen Medien begleitet.





# AKTIV FÜR GUTES WOHNEN

*Wir gestalten Lebensräume für unsere Mitglieder. Bestandspflege ist daher unser Herzstück. Unsere Genossenschaft investiert kontinuierlich in den Erhalt, die Modernisierung und den Bau von Wohnraum – und in attraktive Außenanlagen.*

## WESTLICHES RINGGEBIET ERSTRAHLT IM NEUEN GLANZ

Seit 2014 modernisieren wir unsere Liegenschaften im westlichen Ringgebiet. Fassaden wurden aufwendig reprofiliert, gedämmt und gestaltet, Dächer und Fenster erneuert, viele Häuser bekamen Balkone. So haben wir einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung geleistet und die Wohnqualität spürbar erhöht. Auch die Innenhöfe wurden – teilweise mit Beteiligung der Anwohner:innen – ansprechend neu gestaltet, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Im letzten Jahr schlossen wir die Arbeiten in der Virchow- und Kalandstraße ab. Auch in der Honrothstraße haben wir eine vergleichbare Modernisierung fertiggestellt.

In der Broitzemer Straße haben wir außerdem aus dem leerstehenden Gebäude „Möbel-Brand“ modernen und attraktiven Wohnraum geschaffen. Außerdem fiel die Entscheidung, in unmittelbarer Nachbarschaft für ein neues, schönes Quartiersbüro am Altstadtring.



Unter Beteiligung der Anwohner:innen wurden in der Saale- und Wipperstraße die Außenflächen neugestaltet.

Wir danken allen von Baulärm betroffenen Mitgliedern für ihre Geduld.

## ZWEITER BAUABSCHNITT IM CASPARI-VIERTEL

Letztes Jahr startete der Neubau von 53 Wohneinheiten am Lampadiusring 9/10. Die Häuser haben eine gute Energieeffizienz. Alle Wohnungen sind mit dem Fahrstuhl erreichbar. Fünf Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet. Nachhaltige Mobilität unterstützen wir durch die Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur für E-Autos und sichere Fahrradabstellplätze. Ein modernes Unterflur-Müllsystem wird auf dem Gelände eingerichtet.

80 Prozent dieser Wohnungen sind öffentlich gefördert. Mit einem Wohnberechtigungsschein zahlen Mitglieder hier 6,10 EUR oder 7,50 EUR Miete pro Quadratmeter. Die Fertigstellung ist für Herbst 2023 geplant.



## SCHUNTERSIEDLUNG

Unser Ziel, die Siedlung zeitgemäß zu entwickeln, haben wir 2021 weiter vorangetrieben. In der Bassestraße wurde ein Neubau fertiggestellt. Weiterhin begannen die Bauarbeiten für Neubauten in der Gmeiner- und Simonstraße. Bisher entstanden 77 neue Wohneinheiten für Singles, Paare, Wohngemeinschaften und Familien.



Barrierefreies Fahrradhaus

## FÜR EIN LEBENSWERTES STADTKLIMA

Uns erreichen regelmäßig Anfragen nach barrierefreien Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Letztes Jahr haben wir mehrere Fahrradhäuser in den Stadtteilen Heidberg und Schuntersiedlung aufgestellt. So leisten wir einen Beitrag, um umweltverträgliche Mobilität zu stärken.

Uns ist wichtig, dass unsere BBG-Mitglieder ein schönes und naturnahes Wohnumfeld haben. Die Neugestaltung setzen wir mit Beteiligung unserer wohnenden Mitglieder um. Angesichts des Klimawandels leisten unsere Grünanlagen einen wertvollen Beitrag für das Stadtklima.

## BBG WIRD PARTNER DER INITIATIVE WOHNEN 2050

Der Klimawandel ist eines der drängendsten Probleme der Menschheit. Als Baugenossenschaft kennen wir unsere ökologische Verantwortung für zukünftige Generationen. Wir investieren fortwährend in den Klimaschutz, indem wir bei Neubauten verstärkt erneuerbare Energiequellen einsetzen und im Bestand durch die kontinuierliche Modernisierung die Energieeffizienz erhöhen. Seit 2021 engagieren wir uns in der ‚Initiative Wohnen.2050 e.V.‘ Dort arbeiten Akteure und Akteurinnen der Wohnungswirtschaft zusammen, um Handlungsansätze für einen sozialverträglichen Klimaschutz zu erarbeiten und in die Gesellschaft zu tragen.

# AKTIV ALS ARBEITGEBERIN

*Wert(e)volle Arbeit – das ist unser  
Versprechen an die Menschen in der BBG.*

## GEMEINSAM MEHRWERT SCHAFFEN

Das Arbeiten bei uns ist wertvoll, weil wir uns für ein wichtiges Ziel einsetzen, für das Wohnen von Menschen.

Bei unserer Arbeit achten wir auch intern auf Werte. Wir begegnen uns selbst und anderen auf Augenhöhe. Jede und jeder im Unternehmen soll sich individuell beruflich entfalten können – und mit seinen Stärken einbringen.

Unsere Genossenschaft steht für Wertschätzung und Partnerschaftlichkeit. Das lösen wir durch moderne Arbeitsbedingungen ein, die Leben und Beruf ausbalancieren.

Das Jahr 2021 war geprägt durch Lockdowns und Kontaktbeschränkungen. Um die BBG in dieser Zeit voranzubringen, haben wir in unsere Arbeitsweisen investiert. Unter anderem haben wir eine Lounge eröffnet, die zu ungezwungenen Treffen einlädt, wenn es die Corona-Lage erlaubt. Denn wir glauben daran, dass das persönliche Miteinander eine Qualität ist.

Mehrwert aus neuen Arbeitsformen schaffen. Diesen Ansatz werden wir in allen Bereichen der BBG beharrlich weiter verfolgen – denn wir wollen Exzellenz der Arbeit mit exzellenten Bedingungen verbinden.

# SPAREN BEI DER BBG

*Als Baugenossenschaft verfügen wir über eine eigene Spareinrichtung, um unsere Zukunft – auch unabhängig von der Lage an den Geldmärkten – gestalten zu können.*

Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um bestehende Werte zu erhalten und neue zu schaffen. Im Gegenzug bieten wir Sicherheit durch die Beteiligung an Realwerten mit einem Höchstmaß an Regionalität und Solidität. Ohne Spekulationen, Kredit- und Auslandsgeschäfte. Das angelegte Kapital wird ausschließlich in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und damit in eigene Werte investiert.

Die Spareinlagen sanken im Berichtszeitraum im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung um 4,4 Mio. EUR auf 120,8 Mio. EUR. Aktuell nutzen rund 4.500 Mitglieder und ihre Angehörigen die Spareinrichtung und deren ausgeglichene Zinskonditionen.

Zur Sicherung der anvertrauten Mittel halten alle deutschen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung einen gemeinsamen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. Wir beteiligten uns im Berichtsjahr mit einem Sicherheitsbeitrag von 51,1 EUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebtrag von aktuell 1,2 Millionen EUR. Über die Fondsgarantie hinaus gewährleistet die Braunschweiger Baugenossenschaft eG die Sicherung der Spareinlagen durch ein werthaltiges Anlagevermögen.



# 4.500 Sparende

---

120,8 Mio. EUR Spareinlagen

# TOCHTER- GESELLSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN

*Rund um das Thema Wohnen bietet unsere Genossenschaft eine Vielzahl von Dienstleistungen. Diese erbringen wir auch über unsere Tochtergesellschaften und eine Beteiligung.*

## Services RUND UMS WOHNEN

Ein zentraler Bestandteil unseres Unternehmenskonzepts sind Servicedienste für unsere Mitglieder. Für diese ist seit über zwei Jahrzehnten unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) zuständig.

Die BBS betreut die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche für fast unseren gesamten Wohnungsbestand. Im letzten Jahr haben wir erstmals mit der Abrechnungssoftware Mares der Firma Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG die Abrechnung erfolgreich erstellt. Außerdem versorgt die BBS unsere Liegenschaften mit Medien. Das Angebot umfasst den Service Fernsehprogramm und ein Internet-Zusatzpaket auf der Basis unserer Kooperation mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.





G R E I F S W A L D S T R A S S E



T U C K E R M A N N S T R A S S E

# .. Gutes Älterwerden

## IN UNSEREN SENIOREN-RESIDENZEN

Seit über 60 Jahren bietet unsere Genossenschaft älteren BBG-Mitgliedern, die nicht mehr in den eigenen vier Wänden leben können, Wohnperspektiven mit Betreuung und Pflege an.

Um den sich stetig ändernden Anforderungen an diesen Bereich zu begegnen – und unser Dienstleistungsangebot zeitgemäß zu erweitern – gründeten wir im Jahr 2004 die BBG Senioren-Residenzen GmbH. Das Kernstück der Gesellschaft sind unsere zwei Pflegeheime. Die Senioren-Residenz Tuckermannstraße verfügt über 145 Bewohnerplätze und 14 Zweizimmer-Apartments für betreutes Wohnen. Die im Jahr 2018 erbaute Einrichtung in der Greifswaldstraße bietet 89 Bewohnerplätze. Beide Einrichtungen erfüllen alle heutigen Standards. Unsere Bewohner genießen umfassende Qualität in den Bereichen Pflege, Betreuung und begleitende Dienstleistungen.

Im letzten Jahr war die Arbeit in den Residenzen stark durch Corona belastet. Die Aufrechterhaltung des Heimbetriebs unter diesen Bedingungen forderte die Beschäftigten. In keinem Bereich unserer Genossenschaft hatte die Pandemie zudem derartige wirtschaftliche Auswirkungen. 2021 führten erschwerte Belegungsbedingungen, der Wegfall des Fremdgeschäfts der

Kulina und Ausgaben zur Pandemiebekämpfung erneut zu einem Jahresergebnis unter unserer Planung. Diese Herausforderung wird durch unsere Genossenschaft getragen.

Gegenwärtig beschäftigt die BBG Senioren-Residenzen GmbH 189 Mitarbeiter:innen. Zusätzlich bilden wir 9 Menschen zu examinieren Altenpfleger:innen und Hauswirtschaftskräften aus. Ihnen allen danken wir herzlich – für unermüdliche Tatkraft und menschliches Durchhaltevermögen unter den schwierigen Bedingungen der Pandemie.

Bereits seit Jahren beteiligen wir uns zudem an der Senioreneinrichtung Kreuzstraße GmbH & Co. KG – zusammen mit der Baugenossenschaft Wiederaufbau und der Firma Staake. Das zentrumsnahe Haus ist seit der Fertigstellung erfolgreich verpachtet.

Das Engagement der BBG Senioren-Residenzen GmbH ist ein gutes Beispiel dafür, wie wir unser nachhaltiges genossenschaftliches Geschäftsmodell konkret für ältere Menschen umsetzen. Die Aufgabe „Wohnen mit Pflege“ ist in unserer Unternehmensstrategie als ein Schwerpunkt fest verankert.

LAGE-  
BERICHT  
FÜR DAS  
GESCHÄFTS-  
JAHR  
2021

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 22.509 Mitglieder (Stichtag 31.12.2021) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.523 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 411.304 m<sup>2</sup>, 102 Gewerbeeinheiten und zwei Senioreneinrichtungen mit 234 Bewohnerplätzen.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handelt die BBG in erster Linie zum Wohl ihrer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um Werte zu erhalten und neu zu schaffen. Das Geschäftsmodell der BBG ist, trotz guter Nachfragesituation, nicht auf möglichst hohe Nut-

zungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit unserem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Die BBG investiert zum Vorteil der Mitglieder kontinuierlich in den eigenen Bestand und dessen Weiterentwicklung.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen.

Unsere genossenschaftliche Strategie – die sich gleichermaßen an den Bedürfnissen von Familien, Alleinstehenden, Seniorinnen und Senioren sowie Studierenden orientiert – ist Grundlage für dieses solide Bewirtschaftungsergebnis, auch in schwierigen Zeiten. Zusammen mit der absehbar positiven Entwicklung der Stadt Braunschweig sehen wir beste Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine erfolgreiche Genossenschaftsentwicklung zu realisieren.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Für das Land Niedersachsen ist bis 2040 mit einem Bevölkerungsrückgang von rund 4,3 % zu rechnen. Entgegen dieser Entwicklung wird aufgrund des Trends zur Singularisierung für das Stadtgebiet Braunschweig jedoch eine Zunahme der Zahl der Haushalte um bis zu 5,0 % prognostiziert. Bis 2025 wird der Bedarf

an Neubauten noch stark ansteigen; bis 2040 wird die Nachfrage aber stetig nachlassen. Insgesamt wird für die Stadt Braunschweig eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und stabilen Haushaltszahlen vorausgesagt.<sup>1</sup> Die Angebotsmiete lag in 2021 bei 9,00 EUR/m<sup>2</sup> in Braunschweig<sup>2</sup>, womit der Wohnungsmarkt in unserem Stadtgebiet im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin günstig ist.

<sup>1</sup> Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2021, Hrsg. NBANK

<sup>2</sup> Vgl. Kommunalprofil 2021, Hrsg. NBANK

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.2.1 Jahresergebnis und Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2021 erzielte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.784 TEUR, der um 366 TEUR über dem geplanten Wert liegt.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2021 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	<b>Plan 2021</b>	<b>Ist 2021</b>	<b>Ist 2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Sollmieten	33.369	33.483	32.653
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-990	-989	-938
Instandhaltungskosten	-10.475	-10.659	-11.355
Zinsaufwendungen	-3.210	-2.946	-3.098
Jahresüberschuss	<b>3.418</b>	<b>3.784</b>	<b>3.696</b>

Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2020 um 830 TEUR infolge des Neubaus im Caspari-Viertel. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich um 52 TEUR.

Die Grundnutzungsgebühren bei der BBG wurden im Berichtszeitraum nicht erhöht. Ausnahmen bildeten dabei vereinzelte Erhöhungen nach Modernisierungen. Im Dezember 2021 betragen sie durchschnittlich 6,08 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Neubau) nach 5,99 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2021 stabil. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 3,5 % leicht über dem Vorjahresniveau (2,8 %). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag in 2021 bei nur 1,1 %. Die Fluktuationsquote lag mit 8,5 % leicht unter dem Vorjahresniveau (8,8 %).

Die Instandhaltungskosten verteilten sich wie folgt:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Laufende Instandhaltung	5.197	5.151
Leistungen des Regiebetriebes	581	569
Großinstandhaltung	4.366	4.615
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	515	1.020
Gesamt	<b>10.659</b>	<b>11.355</b>

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 38,49 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 37,98 EUR/m<sup>2</sup>) aufgewendet.

Niedrigere Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft anhaltend positiv, da der Wohnungsbestand durch Neubau erweitert, die Instandhaltung auf einem soliden Niveau fortgeführt, die Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage stabilisiert wurde.

### 2.2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG setzt den kontinuierlichen Entwicklungsprozess durch eine ausgewogene Investitionsstrategie fort.

Im Bereich der Großinstandhaltung wurden neben verschiedenen Einzelmaßnahmen die aufwändige Umsetzung der Elektro-Verstärkung im Bereich Oppeln- und Mauernstraße sowie am Lehmaner durchgeführt und 3 Aufzüge in der Donaustraße erneuert.

Der Gewerbeumbau im Altstadtring, die Neugestaltung der Außenanlagen in der Saale- und Wipperstraße sowie die Fenstererneuerung im Bereich Virchow-, Sophien- und Bugenhagenstraße vervollständigen die Investitionen in die Bestandserhaltung.

Im innenstadtnahen Caspari-Viertel wurde im Oktober 2021 mit dem Neubau von 53 Wohnungen im Lampadiusring 9/10 begonnen. Die Baugenehmigung für weitere 57 Wohnungen im Lampadiusring 12, 13 und in der Montgolfierstraße 9 liegt ebenfalls vor. Bis 2024 entstehen hier 89 öffentlich geförderte und 21 frei finanzierte Wohnungen.

In der Schuntersiedlung verfolgen wir weiterhin die Strategie, die Siedlung zeitgemäß weiterzuentwickeln. In der Bassestraße 11 sind 5 Wohnungen fertiggestellt und an die Nutzungsberechtigten übergeben worden. Parallel wurde mit dem Neubau von zwei weiteren Häusern in der Gmeinerstraße 6 und der Simonstraße 11 mit insgesamt 6 Wohneinheiten begonnen. Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeit waren die Honrothstraße 7 bis 10 mit 24 Wohnungen sowie die Virchowstraße 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15 und die Kalandstraße 13 und 14 mit 75 Wohnungen.

Darüber hinaus umfasste das Modernisierungsprogramm den Umbau des früheren Seniorenwohnheims in der Reuterstraße 5 zu 20 neuen und modernen Wohnungen sowie den Umbau der ehemaligen Lagerhalle in der Broitzemer Straße 235 zu 12 neuen und zeitgemäßen Wohnungen.

Insgesamt wendeten wir im Berichtsjahr Beträge für Bestandspflege, Neubauprojekte und Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen wie folgt auf:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	10.659	11.355
2. Für Neubau	3.100	13.417
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	6.353	5.161
Gesamt	20.112	29.933

Die Finanzierung der Neubau- und Bestandspflegemaßnahmen erfolgte neben der Valutierung von Darlehen durch den Einsatz von Spareinlagen und Eigenmitteln.

### 2.2.3 Spareinlagen

Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um bestehende Werte zu erhalten und neue zu schaffen. Den Anleger:innen bieten wir im Gegenzug Sicherheit durch die Beteiligung an Realwerten mit einem Höchstmaß an Regionalität und Solidität, ohne Spekulationen, Kredit- und Auslandsgeschäfte.

Der Spareinlagenbestand unserer Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Bilanzstichtag 120,8 Mio. EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Mio. EUR reduziert, wobei die Nachfrage nach unseren Sparprodukten weiterhin ungebrochen hoch ist. Mit der leichten Reduzierung der Spareinlagen trugen wir der strategischen Ausrichtung unserer Wohnungsbaufinanzierung Rechnung.

### 2.2.4 Mitglieder und Geschäftsanteile

Zum Bilanzstichtag verzeichnete die Genossenschaft 22.509 Mitglieder. Die Zugänge betragen 733 Mitglieder, die Abgänge 620. Der Mitgliederbestand hat sich somit um 113 erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug zum Jahresende 47.855. Die Zugänge betragen 1.366, die Abgänge 1.284. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug 26.032 TEUR und hat sich um 48,5 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht.

### 2.2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die auch im Geschäftsjahr 2021 einen nennenswerten Anteil am Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder erbrachten.

Die für die Bereiche Medienversorgung und Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten der BBG-Liegenschaften zuständige BBG-Service GmbH erwirtschaftete im

Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von 286,9 TEUR. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit war wie in den Vorjahren die Umsetzung der Neuausrichtung unserer Abrechnungssysteme für die Wärme- und Wasserkostenabrechnung.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. Die Einrichtung in der Tuckermannstraße umfasst 145 Pflegeplätze, in der 2018 neueröffneten Einrichtung in der Greifswaldstraße stehen 89 Pflegeplätze zur Verfügung. Unsere Pflegeheime werden im genossenschaftlichen Sinne nicht renditeorientiert geführt. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde maßgeblich durch die extremen Rahmenbedingungen für Pflegeeinrichtungen in Zeiten von Covid19 beeinflusst. Das Jahresergebnis der Gesellschaft betrug -56,7 TEUR.

Die Beteiligungsgesellschaften Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und die dazugehörige Verwaltungsgesellschaft erwirtschafteten im Berichtsjahr wie in den Vorjahren ebenfalls positive Ergebnisse.

### 2.2.6 Personal

105 Mitarbeiter:innen arbeiteten zum Jahresende 2021 bei der BBG. Davon 80 in der Verwaltung, 9 im Regiebetrieb, 12 Hausmeister und 4 Reinigungskräfte. Die Zahl der Auszubildenden betrug 8. Sie haben zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren weiterhin sehr positiv. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist ein Ergebnis in Höhe von 3.783,5 TEUR aus und liegt damit auf dem Vorjahresniveau. Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus

der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die Ertragslage, gegliedert nach Betriebsfunktionen:

Leistungsbereich	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	4.500,7	3.549,0	951,7
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-101,0	-101,9	0,9
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	159,5	56,6	102,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.559,2</b>	<b>3.503,7</b>	<b>1.055,5</b>
Finanzergebnis	98,5	-211,2	309,7
Neutrales Ergebnis	-917,8	369,6	-1.287,4
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>3.739,9</b>	<b>3.662,1</b>	<b>77,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	43,6	33,5	10,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.783,5</b>	<b>3.695,6</b>	<b>87,9</b>

Im Bereich unseres Kerngeschäftes der Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2021 ein Jahresergebnis in Höhe von 4.501 TEUR. Gestiegene Sollmieten infolge der Neubautätigkeit, niedrigere Instandhaltungskosten und rückläufige Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus. Höhere Abschreibungen auf Sachanlagen und gestiegene Verwaltungskosten wirkten sich aufwands erhöhend aus.

Das Finanzergebnis stellte sich aufgrund der gesunkenen Verlustübernahme der BBG Senioren-Residenzen GmbH um 310 TEUR höher dar als im Vorjahr.

Das neutrale Ergebnis liegt im Wesentlichen bedingt durch gestiegene Pensionsaufwendungen und außerplanmäßige Abschreibungen auf Abriss Häuser bei -918 TEUR.

### 2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	68,6	0,0	112,8	0,1	-44,2
Sachanlagen	263.722,4	89,7	262.212,6	87,0	1.509,8
Finanzanlagen	1.094,1	0,4	1.345,9	0,4	-251,8
Umlaufvermögen langfristig	0,0	0,0	20,3	0,0	-20,3
unfertige Leistungen und andere Vorräte	11.834,3	4,0	11.257,2	3,7	577,1
übrige kurzfristige Aktiva	17.228,4	5,9	26.454,4	8,8	-9.226,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>293.947,8</b>	<b>100,0</b>	<b>301.403,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-7.455,4</b>

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
bilanzielles Eigenkapital	64.112,5	21,8	60.966,2	20,2	3.146,3
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	186.654,8	63,5	197.148,5	65,4	-10.493,7
Pensionsrückstellungen	12.659,1	4,3	12.014,7	4,0	644,4
sonstige Rückstellungen	487,4	0,2	479,0	0,2	8,4
kurzfristige Fremdmittel	30.034,0	10,2	30.794,8	10,2	-760,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>293.947,8</b>	<b>100,0</b>	<b>301.403,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-7.455,4</b>

Die Bilanzsumme verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 7.455 TEUR. Wobei sich auf der Aktivseite das Sachanlagevermögen um 1.510 TEUR erhöhte und der Finanzmittelbestand durch den gezielten Abbau der liquiden Mittel aus der Auflösung des Wertpapierbestandes im Jahr 2020 um 8.261 TEUR verminderte. Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 3.146 TEUR durch die Zuführung zu den Ergebnisrücklagen und das Jahresergebnis 2021. Die Reduzierung des Spareinlagenbestandes

sowie Tilgungen und Rückzahlungen von Fremdmitteln wirkten sich in Höhe von 10.494 TEUR aus.

Das Anlagevermögen betrug 90,1 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Die Eigenkapitalquote betrug 21,8 % (Vorjahr: 20,2 %). Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

### 2.3.3 Finanzlage

Die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements liegt darin, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, unserer Investitionstätigkeit sowie den Verpflichtungen gegenüber unseren Sparer:innen und den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben der beschlossenen Dividendenzahlung an die Mitglieder weitere Liquidität geschöpft werden kann, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich zum einen um Spareinlagen unserer Mitglieder und zum anderen um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,8 % wie im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 22,6 % gegenüber 22,5 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	3.783,5	3.695,6
Cashflow nach DVFA/SG	12.394,6	11.183,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.929,9	9.742,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.738,0	7.696,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.452,4	1.671,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-8.260,5	19.111,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	24.316,3	5.205,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	16.055,8	24.316,3

Die vorstehende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der laufende Cashflow nicht nur für die planmäßigen Tilgungen und die vorgesehene Dividende von 2,8 %, sondern auch für die Investitionstätigkeit zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel wurden gezielt um 8.261 TEUR abgebaut.

### 2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die nachfolgende Übersicht zeigt die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren im Vorjahresvergleich:

Indikator	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	21,8	20,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,07	5,99
Fluktuationsquote	%	8,5	8,8
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,5	2,8
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	EUR/m <sup>2</sup>	24,12	26,04
Durchschnittlicher Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung	EUR/m <sup>2</sup>	38,49	37,98

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung verfügt die Braunschweiger Baugenossenschaft eG über ein Risikomanagementsystem, das den Anforderungen der MaRisk der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht entspricht. Die bei der BBG implementierte Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Risikosteuerungs- und Controllingprozesse, insbesondere bestehend aus dem internen Kontrollsystem (IKS), dem Controlling- und Informationssystem, Regelungen zur Compliance und unserem elektronischen Organisationshandbuch, werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Im Hinblick auf die Einlagenhöhe unserer Spareinrichtung sind wir gesetzlich verpflichtet, eine bedeutende Liquiditätsreserve vorzuhalten. Die liquiden Mittel werden über eine unwiderrufliche Kreditzusage vorgehalten.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Selbst die Corona-Pandemie hat bislang zu keinem nennenswerten Anstieg der Mietausfälle geführt, wobei die weitere Entwicklung im laufenden Jahr nur schwer zu prognostizieren ist.

Für die BBG besteht die zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in den Quartieren wird infolge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben werden die Aufgaben, die aus dem „European Green Deal“ resultieren, bestimmend für die zukünftige Strategie der langfristigen Bauunterhaltung. Die Forderung nach einem klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen, die sie ohne ent-

sprechende Zuschussförderung nicht leisten können.

Die BBG verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts und der 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zentrale Kernaufgabe der Bestandsentwicklung bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Dabei werden alle Maßnahmen auf der Grundlage von Quartiersbetrachtungen geplant. Sie orientieren sich nicht mehr nur an den jeweiligen Bewirtschaftungsobjekten. Künftig wird die energetische Qualität der Objekte und Quartiere ein erhebliches Kriterium bei der Maßnahmenplanung sein, um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen auch für die BBG ganz erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Als ein entscheidendes Hemmnis bei der Finanzierung öffentlich geförderter Wohnungsbaus erweisen sich die in den Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen festgelegten Höchstgrenzen für die Gestehungskosten von Neubauten. Diese sind zwar durch die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ nach oben angepasst worden, allerdings bei der sehr dynamischen Entwicklung

der Baukosten immer noch deutlich zu niedrig.

Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht, da schon seit Jahren bei Neuaufnahmen und Prolongationen von langfristigen Darlehen vollständige Darlehenstilgungen bis zum Ende der Zinsfestschreibung vereinbart wurden und das Instrument der Spareinrichtung der BBG vorhanden ist.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

### 3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch durch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Bestandsbauten.

Die BBG verfolgt dabei eine Bewirtschaftungsstrategie mit sozialer Verantwortung und differenziertem Angebot. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „BBG 2030“ streben wir eine ausgewogene Qualitäts- und Wachstums-offensive an. Kernpunkte der Strategie sind,

neben der Ausweitung des eigenen Bestands durch jährlich durchschnittlich 50 Wohnungen im Neubau, maßgeblich die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortzuführen. Unsere genossenschaftliche Mietpolitik setzt dabei auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffe werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden die Angebote durch digitale Dienstleistungen erweitert. Es soll damit ein Mehrwert für unsere Mitglieder generiert werden.

## 4. Prognosebericht

Bei auch zukünftig leicht steigenden Grundnutzungsgebühren, einem anhaltend niedrigen Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 3.044 TEUR gerechnet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wesentlichen Planzahlen für das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr:

	Plan 2022	Ist 2021
	TEUR	TEUR
Sollmieten	33.575	33.483
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-1.023	-989
Instandhaltungskosten	-10.996	-10.659
Zinsaufwendungen	-2.937	-2.946
Jahresüberschuss	3.044	3.784

Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in Höhe von 19,8 Mio. EUR geplant. In 2021 wurde mit dem zweiten Bauabschnitt im Caspari-Viertel begonnen. Hier werden 110 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 29,3 Mio. EUR entstehen, die mit 80 % überwiegend öffentlich gefördert sein werden. Mit der Fertigstellung wird in den folgenden Jahren gerechnet.

Im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung sind die Spareinlagen mit einer Seitwärtsbewegung von 120,7 TEUR und einer durchschnittlichen Verzinsung von 0,47 % geplant.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) erschweren die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Liefer-schwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Die BBG ist für die Umsetzung ihrer Qualitätsstrategie auch unter den aktuellen Rahmenbedingungen gut aufgestellt. Die solide Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Modernisierung und umfängliche Instandhaltung. Unsere Ertragslage ermöglicht die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2030 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele.

Die BBG übernimmt auch weiterhin wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung mit einem klaren Fokus auf ihre Mitglieder.

Braunschweig, 22.02.2022

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stemmer            Jäger            Faul

JAHRES-  
ABSCHLUSS  
FÜR DAS  
JAHR  
2021

# JAHRESABSCHLUSS

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

### AKTIVA

<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		68.572,17	112.755,32
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	224.300.895,88		227.363.161,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.329.239,45		25.233.084,92
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	567.700,75		518.205,91
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.091.585,61		2.141.123,81
6. Anlagen im Bau	11.961.817,31		2.985.122,75
7. Bauvorbereitungskosten	178.942,43	263.722.446,22	3.679.652,79
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	841.965,75		1.093.820,43
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.094.094,94	1.000,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>264.885.113,33</b>	<b>263.671.321,61</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
<b>I. ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Unfertige Leistungen	11.771.867,51		11.205.400,64
2. Andere Vorräte	62.467,53	11.834.335,04	51.819,04
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung davon Restlaufzeit > 1 Jahr: 0,00 EUR (20.321,46 EUR)	100.675,04		155.457,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.060,21		205.506,87
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	206.206,78		379.012,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	584.985,58	1.095.927,61	1.328.731,84
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.055.778,49	24.316.319,76
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		76.690,08	89.595,06
<b>BILANZSUMME</b>		<b>293.947.844,55</b>	<b>301.403.164,42</b>

PASSIVA

<b>A. EIGENKAPITAL</b>	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
<b>I. GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	411.873,17		407.308,87
2. der verbleibenden Mitglieder	26.032.155,58		25.983.620,60
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 218.269,71 EUR (218.510,91 EUR)	97.350,00	26.541.378,75	76.450,00
<b>II. ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 378.354,72 EUR (369.556,41 EUR)	7.962.841,11		7.584.486,39
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.614.842,48 EUR (2.424.398,25 EUR)	25.428.129,51	34.165.970,62	22.813.287,03
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Jahresüberschuss	3.783.547,19		3.695.564,06
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	378.354,72	3.405.192,47	369.556,41
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>64.112.541,84</b>	<b>60.966.160,54</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Rückstellungen für Pensionen	12.659.051,00		12.014.688,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		43.215,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.003.960,94	14.663.011,94	1.607.916,02
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.873.421,71		56.133.093,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.655.575,77		26.891.483,31
3. Spareinlagen	120.825.756,64		125.235.395,76
4. Erhaltene Anzahlungen	13.023.849,99		12.829.540,28
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	718.995,75		696.582,88
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.819.972,01		2.315.459,83
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.138.095,56		1.545.838,62
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 157.065,60 EUR (192.889,10 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.349,79 EUR (13.616,64 EUR)	1.116.623,34	215.172.290,77	1.123.425,84
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR (Vorjahr)</b>
1. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	365,27
<b>BILANZSUMME</b>		<b>293.947.844,55</b>	<b>301.403.164,42</b>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.369.954,20	43.594.982,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	311.550,95	305.594,43
	44.681.505,15	43.900.577,30
2. ERHÖHUNG (+) / VERMINDERUNG (-) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN	566.466,87	-89.163,74
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	982.111,72	1.082.454,11
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	1.465.551,63	1.682.433,42
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.716.172,23	21.778.005,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	131.357,43	118.614,02
	21.847.529,66	21.896.620,00
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>25.848.105,71</b>	<b>24.679.681,09</b>
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	5.077.415,60	5.081.052,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 711.030,80 EUR (-52.275,72 EUR)	1.664.177,94	882.609,23
	6.741.593,54	5.963.662,02
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	8.410.706,45	7.836.685,94
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	3.087.974,16	2.835.528,01
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	53.333,33	53.333,33
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG	286.927,49	308.131,24
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN	150,00	11.245,00
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 24.855,42 EUR (31.760,74 EUR)	25.718,43	34.618,17
13. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME	56.658,34	469.778,17
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 87.643,- EUR (83.561,- EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 904.672,- EUR (862.092,- EUR)	2.945.740,15	3.097.597,18
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	+43.487,27	+33.566,73
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>5.015.049,59</b>	<b>4.917.324,24</b>
16. SONSTIGE STEUERN	1.231.502,40	1.221.760,18
17. JAHRESÜBERSCHUSS	3.783.547,19	3.695.564,06
18. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN	378.354,72	369.556,41
19. BILANZGEWINN	3.405.192,47	3.326.007,65

(Vorjahr in Klammern)

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2021

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Braunschweig und wird beim Genossenschaftsregister Braunschweig unter der Registernummer 302 geführt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 05.07.2021 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

Bei a) 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 100 % bewertet.

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 sowie Regiebetriebsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 982,1 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 2,00 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1947 und vor dem 01.01.2004 liegt, mit 1,50%
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2018 liegt, mit 2,00 % bzw. 2,50 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2017 liegt, mit 1,25 % bzw. 2,50 %
- Wirtschafts- und Nebengebäude mit 4,00 % bis 5,00 %
- Außenanlagen mit 10,00 % bzw. 6,67 %
- Garagen mit 5,00 %

Daneben wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 334,1 TEUR vorgenommen.

Für die Außenanlagen erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von 13,1 TEUR, da in den Vorjahren die Nutzungsdauer zu gering bemessen war.

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 % bis 50 %.

Für selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 EUR bis 1.000 EUR wurde bis einschließlich 2017 ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6 Abs. 2a EStG mit 20 % abgeschrieben wird.

Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250 EUR bis 800 EUR wurde ab 2018 die Sofortabschreibung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG in Anspruch genommen.

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. Für den Bauwarenbestand des Regiebetriebes wurde erstmalig ein Festwert angesetzt.

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

## 3. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018G 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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,31 % zum 01.01.2021 bzw. 1,87 % zum 31.12.2021 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 12.659,1 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 sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies galt auch bei Rückstellungen für Jubiläen. Von dem Wahlrecht, Rückstellungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr abzuzinsen, wurde kein Gebrauch gemacht.

## 4. 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 1,87 % p. a.) bilanziert. Die Zusammensetzung nach Laufzeit und Sicherungsart ist unter Nr. 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 entfielen 24,7 TEUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

### 2. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	1.053.404,59	22.230,49	14.385,74	-,-	1.061.249,34
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	385.438.152,18	3.091.139,66	320.399,23	886.047,19	389.094.939,80
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.349.889,80	-,-	-,-	-,-	37.349.889,80
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	-,-	-,-	-,-	292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.117.248,30	101.441,58	-,-	-,-	1.218.689,88
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.875.535,28	383.634,48	198.683,15	-,-	6.060.486,61
6. Anlagen im Bau	5.063.201,74	6.333.020,33	-,-	2.643.674,23	14.039.896,30
7. Bauvorbereitungskosten	3.679.652,79	29.011,06	-,-	-3.529.721,42	178.942,43
	<b>438.815.944,88</b>	<b>9.938.247,11</b>	<b>519.082,38</b>	<b>-,-</b>	<b>448.235.109,61</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-	-,-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.093.820,43	-,-	251.854,68	-,-	841.965,75
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-	-,-	150.000,00
4. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-	-,-	1.000,00
	<b>1.345.949,62</b>	<b>-,-</b>	<b>251.854,68</b>	<b>-,-</b>	<b>1.094.094,94</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>441.215.299,09</b>	<b>9.960.477,60</b>	<b>785.322,80</b>	<b>-,-</b>	<b>450.390.453,89</b>

**Abschreibung**

**Buchwert**

01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Umbuchungen +/-	Abgänge	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
940.649,27	61.132,65	-,-	-,-	9.104,75	992.677,17	112.755,32	68.572,17
158.074.990,48	7.009.563,27	13.132,46	-,-	277.377,37	164.794.043,92	227.363.161,70	224.300.895,88
12.116.804,88	903.845,47	-,-	-,-	-,-	13.020.650,35	25.233.084,92	24.329.239,45
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	292.264,79	292.264,79
599.042,39	51.946,74	-,-	-,-	-,-	650.989,13	518.205,91	567.700,75
3.734.411,47	384.218,32	-,-	-,-	149.728,79	3.968.901,00	2.141.123,81	2.091.585,61
2.078.078,99	-,-	-,-	-,-	-,-	2.078.078,99	2.985.122,75	11.961.817,31
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	3.679.652,79	178.942,43
176.603.328,21	8.349.573,80	13.132,46	-,-	427.106,16	184.512.663,39	262.212.616,67	263.722.446,22
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	101.129,19	101.129,19
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.093.820,43	841.965,75
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	150.000,00	150.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.000,00	1.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.345.949,62	1.094.094,94
177.543.977,48	8.410.706,45	13.132,46	-,-	436.210,91	185.505.340,56	263.671.321,61	264.885.113,33

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 11.771,9 TEUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

4. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 809,4 TEUR.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

5. Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen vor allem im Berichtsjahr vorgesehene Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, Verpflichtungen für Betriebs- und Heizkosten sowie für Verpflichtungen im Personal- und Sozialbereich. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten gebildet.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.873.421,71 (56.133.093,07)	4.906.809,72 (4.273.482,58)	15.872.609,60 (17.176.713,71)	30.094.002,39 (34.682.896,78)	50.873.421,71 (56.133.093,07)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.655.575,77 (26.891.483,31)	1.267.882,62 (1.235.582,10)	5.100.594,33 (5.170.095,69)	19.287.098,82 (20.485.805,52)	25.655.575,77 (26.891.483,31)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	13.023.849,99 (12.829.540,28)	13.023.849,99 (12.829.540,28)	– (–)	– (–)	– (–)	– –
Verbindlichkeiten aus Vermietung	718.995,75 (696.582,88)	718.995,75 (696.582,88)	– (–)	– (–)	– (–)	– –
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.819.972,01 (2.315.459,83)	1.549.017,18 (1.979.000,77)	270.954,83 (328.487,62)	– (7.971,44)	– (–)	– –
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.138.095,56 (1.545.838,62)	26.336,56 (470.146,62)	– (–)	1.111.759,00 (1.075.692,00)	– (–)	– –
Sonstige Verbindlichkeiten	1.116.623,34 (1.123.425,84)	1.116.623,34 (1.123.425,84)	– (–)	– (–)	– (–)	– –
Gesamtbetrag	94.346.534,13	22.609.515,16	21.244.158,76	50.492.860,21	76.528.997,48	GPR
(Vorjahreswert in Klammern)	(101.535.423,83)	(22.607.761,07)	(22.675.297,02)	(56.252.365,74)	(83.024.576,38)	(GPR)

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

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	112.375.018,02	116.838.987,93
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	8.450.738,62	8.396.407,83
Gesamtbetrag	<b>120.825.756,64</b>	<b>125.235.395,76</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Erträge: 268,8 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, Erträge aus der Vereinnahmung von Geschäftsguthaben und Dividenden, Zuschüsse.

Aufwendungen: 220,0 TEUR

Aufwendungen Vergleich Rückzahlung Mieten

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

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Bestellobligo beträgt 12.028,7 TEUR.

3. Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen

	<b>Beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	58
Technische Mitarbeiter:innen	12
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	26
Gesamt	<b>96</b>

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 580,5 TEUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c). Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

b) Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrug zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 1.192,3 TEUR. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) durchschnittlich 8.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2021 übernommene Gewinn betrug 286.927,49 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.

b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2021 übernommene Verlust betrug 56.658,34 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2021 betrug 362.042,93 EUR, das Eigenkapital 1.681.950,15 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2021 betrug 1.084,69 EUR, das Eigenkapital 33.139,16 EUR.

#### 5. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2022 weiterhin mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rech-

nen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

#### 6. Ergebnisverwendung

Zum 31.12.2021 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.783.547,19 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 378.354,72 EUR vorzunehmen.

#### Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 3.405.192,47 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen  
2.679.490,59 EUR

Ausschüttung einer Dividende (2,8 %)  
725.701,88 EUR

#### 7. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	
Anfang 2021	22.396
Zugang 2021	733
Abgang 2021	620
Ende 2021	22.509
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	48.534,98 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	62.150 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	12.379.950 EUR

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

9. Mitglieder des Vorstandes

Karin Stemmer  
Hans-Joachim Jäger  
Alexander Faul

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst | *Vorsitzender*,  
Sabine Klauke | *stellvertretende Vorsitzende*,  
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*,  
Jann Döpke, Boris Thessmer, Manfred Voigt,  
Manuela Marktscheffel, Dr. Jörg Fischer,  
Angelika Schunke

Braunschweig, den 22.02.2022

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Stemmer                      Jäger                      Faul

## AUSZUG AUS DEM UNEINGESCHRÄNKTEN BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die

Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und

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

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

Hannover, den 04.03.2022

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer

---

Die vollständige Wiedergabe des Bestätigungsvermerks ist gemeinsam mit dem Jahresabschluss im elektronischen Bundesanzeiger einzusehen.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 13 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, mit oder ohne Vorstand, waren nur selten möglich. Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungstätigkeit daher weiter größtenteils auf Videokonferenzen umgestellt.

Der Bauausschuss hat sich im Berichtszeitraum zu 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand

sowie einer internen Sitzung getroffen, teils in Präsenz- und teils in Videokonferenzen. Dabei hat er vor allem das Bau- und Modernisierungsprogramm 2021 begleitet, indem er sich jeweils über den aktuellen Stand des Programms informiert hat. Hierzu hat der Ausschuss eingehend die Bautenstandsberichte mit dem Vorstand erörtert und sich vor den Präsenzsitzungen auf einigen Baustellen über den Fortgang der Maßnahmen unterrichtet.

Der Bauausschuss hat zudem den Beschluss des Aufsichtsrats über das Bau- und Modernisierungsprogramm 2022 durch ausführliche Beratungen der neuen Projekte mit dem Vorstand vorbereitet.

Der Prüfungsausschuss hat in 2021 insgesamt 3 Sitzungen abgehalten. Schwerpunktthemen waren die Prüfungsberichte zur internen Revision, die Rentabilität der Spareinrichtung sowie die Fuhrpark- und Dienstwagenregelungen der BBG.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss traf sich zu insgesamt 4 Sitzungen. Er befasste sich mit der Beschwerdestatistik, dem Müllmanagement und der Hausmeisterorganisation.

Der Personalausschuss hat in 6 Sitzungen die Optimierung der Zusammenarbeit mit dem Vorstand als Schwerpunkt behandelt.

Der Aufsichtsrat in seiner Funktion als Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH hat insgesamt 5 Sitzungen abgehalten und befasste sich dabei mit den Auswirkungen der Pandemie auf unsere Einrichtungen und den Gegenmaßnahmen dazu, sowie der wirtschaftlichen und qualitativen Entwicklung unserer Einrichtungen im Allgemeinen.

Aufsichtsrat und Vorstand trafen sich im November zu einer Klausurtagung zur Aktualisierung der strategischen Ausrichtung der Braunschweiger Baugenossenschaft.

Ebenfalls im November 2021 konnte wieder eine Veranstaltung mit den Vertreterinnen und Vertretern der BBG abgehalten werden. Die im Frühjahr neu gewählten Mitglieder der Versammlung wurden über den rechtlichen Rahmen der VertreterInnenversammlung und der anderen Organe der Genossenschaft informiert. Weitere Punkte waren ein Überblick über die Situation in den Wohnbezirken und die geplanten und laufenden Maßnahmen sowie ein Austausch zur Unternehmensstrategie.

Sowohl in der Zusammenarbeit in den Ausschüssen als auch mit dem Plenum des Aufsichtsrates wurden alle notwendigen Informationen durch den Vorstand bereitwillig erteilt. 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 2021 in der gemeinsamen Sitzung (Videokonferenz) mit dem Vorstand am 28. April 2022 entgegengenommen.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die Prüfung nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes in Verbindung mit § 27 des Kreditwesengesetzes unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2021 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 28. April 2022 erläuterte der Prüfungsdirektor Viemann detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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. Der Aufsichtsrat spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung, in den Regiebetrieben und der BBG Senioren-Residenzen GmbH sowie den Betriebsräten seinen Dank für ihre Tätigkeit aus.

Braunschweig, den 28. April 2022

Braunschweiger Baugenossenschaft  
Für den Aufsichtsrat

gez. Horst Ernst  
Vorsitzender

# ORGANE DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT E G

(STAND: 31.12.2021)

## A. VORSTAND

Faul, Alexander   <i>Bauingenieur</i>	30175 Hannover
Jäger, Hans-Joachim   <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	38179 Groß Schwülper
Stemmer, Karin   <i>Dipl.-Soz.Päd. &amp; Immobilien Ökonomin (GdW)</i>	30177 Hannover

## B. AUFSICHTSRAT

Döpke, Jann   <i>Arbeiter</i>	38106 Braunschweig
Ernst, Horst   <i>Dipl.-Ing.</i>	38118 Braunschweig
Fischer, Dr. Jörg   <i>Lehrer</i>	38108 Braunschweig
Klauke, Sabine   <i>Buchhändlerin und Dipl.-Ing. (Architektur)</i>	38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela   <i>Verwaltungsangestellte</i>	38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard   <i>Bankdirektor</i>	38124 Braunschweig
Schunke, Angelika   <i>Rechtsanwältin und Diplom-Sozialpädagogin</i>	38118 Braunschweig
Thessmer, Boris   <i>Verwaltungsangestellter g. D.</i>	38108 Braunschweig
Voigt, Manfred   <i>Dipl.-Verwaltungswirt (FH)</i>	38112 Braunschweig

In Personalunion auch Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH  
und der BBG-Service GmbH

## C. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Bauausschuss:	Sabine Klauke, Boris Thessmer, Manuela Marktscheffel, Manfred Voigt, Angelika Schunke
Prüfungsausschuss:	Dr. Jörg Fischer, Jann Döpke, Erhard Modrejewski
Ausschuss für Personalangelegenheiten:	Horst Ernst, Boris Thessmer, Manfred Voigt, Erhard Modrejewski, Manuela Marktscheffel
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Angelika Schunke, Dr. Jörg Fischer, Sabine Klauke, Horst Ernst

## D. PROKURISTEN

Fulst, Holger   <i>Bilanzbuchhalter</i>	38229 Salzgitter
Gorschlüter, Michael   <i>Dipl.-Ing. Architekt AKNW</i>	38108 Braunschweig
Sievers, Dirk   <i>Betriebswirt (VWA)</i>	38226 Salzgitter

## E. VERTRETER:INNEN

### BEZIRK 1

Pfeiffer, Bettina  
Feldhahn, Sabine  
Lampe, Dr. Ute  
Schalm, Maren  
Schrammek, Svenja  
Brodkorb, Alan  
Zerling, Stefan  
Domann, Jannis  
Tippelt, Jasmin  
Wrede, Constantin  
Tarrach, Jörg

### BEZIRK 2

Bartsch, Sabine  
Schote, Karin  
Gehrke, Andreas  
Dann, Susanne  
Graefe, Anja  
Opalla, Michael  
Krock, Dorothea  
Groß, Carsten  
Klauke, Susanne  
Weber, Dieter  
Kluge, Till  
Perreau, Anne  
Winter, Klaus

### BEZIRK 3

Haverland, Marion  
Bindrich, Sarah  
Höppner, Doris  
Müller, Annegret  
Dölz, Annelies  
Lotz, Mona  
Samel, Gabriela  
Behnsen, Michael  
Hering, Jörg  
Gül, Ümit  
Dölz, Jürgen  
Gorklo, André

### BEZIRK 4

Asendorf, Sabine  
Seide, Yvonne  
Ehrlich, Maja  
Kison, Freya  
Bartels, Heidrun  
Mascher-Licht, Anika  
Prael, Konstantin  
Bordan, Klaus  
Witte, Matthias  
Lange, Michaela  
Frey, Roland  
Berger, Amanda  
Balzer, Alexander Daniel  
Balke, Simone

### BEZIRK 5

Lindecke, Siegfried  
Mandera-Bolm, Elisabeth  
Behrens, Helga  
Herweg, Marion  
Bruchmann, Waldemar  
Sander, Sylvia  
Schulze, Alexandra  
Kemper, Heinrich  
Robschink, Bärbel  
Fischer, Hans-Joachim  
Pink, Dietrich

### BEZIRK 6

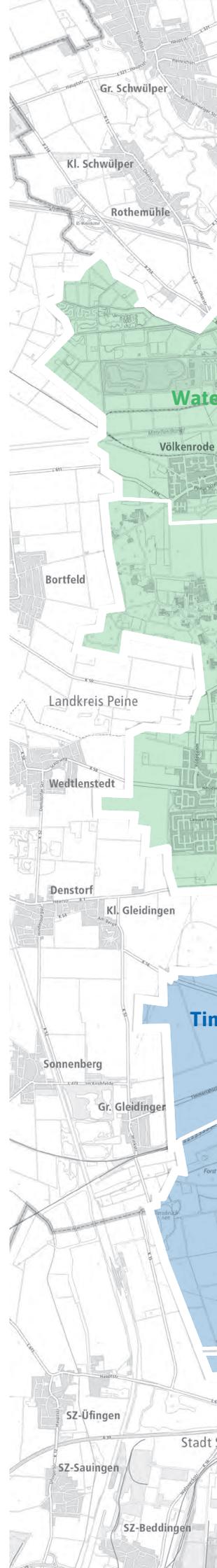
Langner, Astrid  
Schicke, Ulrich  
Förster, Patrizia  
Kaula, Ilona  
Bosse, Sigrid  
Kreuder, Petra  
Bunke, Evelyn  
Degering, Ursula  
Bittner, Ingo  
Zink, Sabine  
Schmidt, Jürgen  
Müller, Alexander  
Querfurt, Klaus-Peter  
Furtner, Mario

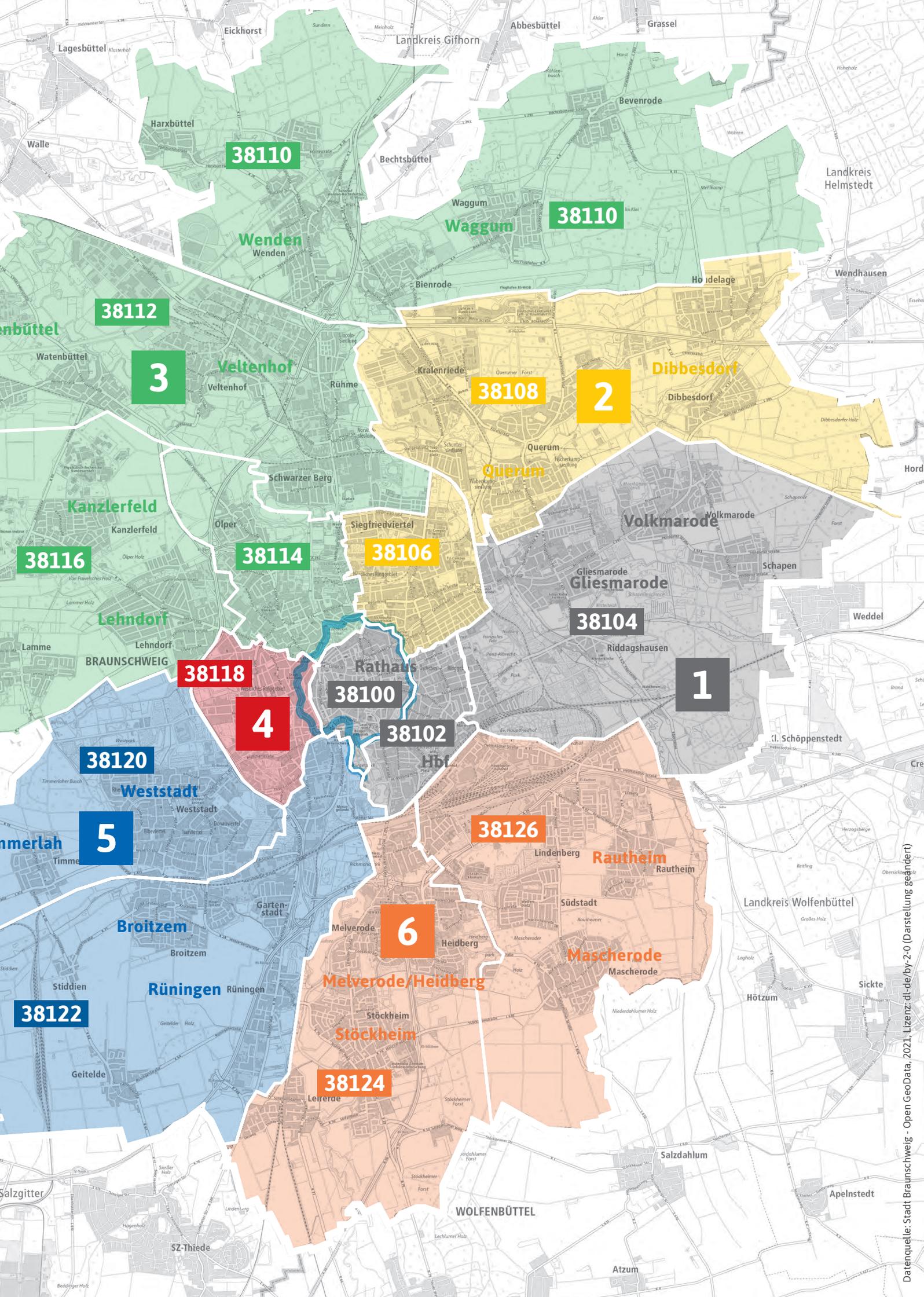
## BELEGSCHAFTSVERTRETUNG DER BRAUNSCHWEIGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Vorsitzende des Betriebsrates:

Haverland, Marion  
38176 Wendeburg

# UNSERE WAHL- BEZIRKE





38110

38110

38112

3

38108

2

38116

38114

38106

38104

38118

38100

38102

1

38120

4

38126

5

6

38122

38124

HERZ-  
LICHEN  
DANK

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 2413-0

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

[service@baugenossenschaft.de](mailto:service@baugenossenschaft.de)

### **Konzept und Gestaltung**

Logoform GmbH

