



BBG

G E S C H Ä F T S
B E R I C H T 2 0
1 8

G E M E I N S A M S T E L L E N W I R U N S D E R
H E R A U S F O R D E R U N G
W O H N E N I N D E R Z U K U N F T



Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist aktuell eines der zentralen gesellschaftlichen Themen. Durch das Versäumnis der Politik ist der Bestand an günstigen Wohnungen in den Städten drastisch gesunken.

Die rund 2.000 Baugenossenschaften sind mit ihren ca. 2,2 Millionen Wohnungen der Garant für bezahlbares Wohnen in Deutschland. Für unsere Mitglieder sind die 6.500 BBG-Wohnungen in Braunschweig ein wichtiger Beitrag zur sozialverträglichen Wohnraumversorgung.

Auf dem bereits Erreichten ruhen wir uns nicht aus. Im Jahr 2018 haben wir in der Greifswaldstraße eine neue Seniorenresidenz und 59 Wohnungen gebaut. Gegenwärtig entstehen im neuen Caspari-Viertel weitere 94 Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Einkommensverhältnisse. Für unsere Mitglieder konnten wir den über Jahre leerstehenden Wohnraum in der Jahnstraße und der Kalandstraße attraktiv sanieren. Bei Modernisierungen in den Quartieren ist es uns wichtig, Lebensqualität für unsere Mitglieder bei moderaten Nutzungsgebühren positiv zu gestalten. Wir entwickeln gemeinsam mit unseren Mitgliedern alternative Wohnprojekte, die den genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken zukunftsweisend interpretieren.

Intern arbeiten wir kontinuierlich daran, unsere Organisation zukunftsfähig aufzustellen. Gemeinsam stellen wir uns der Herausforderung „Wohnen in der Zukunft“. So konnten wir 2018 mit großem Engagement unsere gesteckten Ziele erreichen.

Ihnen, unseren Mitgliedern und allen mit uns in Verbindung Stehenden, danken wir herzlich für Ihre Unterstützung und das gute Miteinander.

Ihre

Karin Stemmer

Ihr

Hans-Joachim Jäger

Geschäftsbericht 2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	6
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	15
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	17
Mehrwert Genossenschaft	
1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen	21
2. Dank	23
Jahresabschluss	24
1. Bilanz zum 31. Dezember 2018	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	26
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018	27
A. Allgemeine Angaben	27
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	30
D. Sonstige Angaben	34
Tochtergesellschaften und Beteiligungen	37
1. BBG-Service GmbH	37
2. BBG Senioren-Residenzen GmbH	38
3. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG	39
Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	40
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2018	41
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	43
Unsere Wahlbezirke	45

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

Dieser Bericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20) und gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 21.921 Mitglieder (Stichtag 31.12.2018) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.435 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 400.218 m², 101 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 Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf 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.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Hausbewirtschaftung

Seit über 130 Jahren steht unsere Genossenschaft für Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. In den kommenden Jahren werden wir im Rahmen unserer mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Qualitätsstrategie und im Hinblick auf notwendige Bauerneuerung Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Braunschweig unverändert gegeben. Das Marktumfeld hat sich weiterhin deutlich positiv entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin günstig. Die Grundnutzungsgebühren bei der BBG wurden im Berichtszeitraum kaum erhöht und betragen im Dezember 2018 durchschnittlich 5,61 EUR/m² (inkl. Neubau) nach 5,53 EUR/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2018 sehr positiv. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 2,5% deutlich unter dem Vorjahresniveau (2,9%). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrißbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag in 2018 bei nur 0,42%. Die Fluktuationsquote lag mit 9,2% auf dem Vorjahresniveau.

Im Bereich Hausbewirtschaftung, unserem Kerngeschäft, erzielten wir im Jahr 2018 ein Jahresergebnis in Höhe von 3.716 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betragen 37.175 TEUR.

Die Kosten hielten wir damit insgesamt auf dem Niveau der letzten Jahre.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Jahresvolumen von 40.891 TEUR. Sehr moderate Mietanpassungen und niedrige Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus. Die Steigerung der Instandhaltungsleistungen wirkte sich kostenerhöhend aus. Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber 2017 um 91,9 TEUR verringert. Die Ergebnisschmälerung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von -605,2 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den höheren Aufwendungen für die Instandhaltung unserer Bestände.

Die ausgezeichnete Auslastung sehen wir als Ergebnis unserer aktiven Geschäftsstrategie – die sich gleichermaßen an den Bedürfnissen von Familien, Alleinstehenden, Senioren/-innen und Studierenden orientiert. Zusammen mit unserem soliden Bewirtschaftungsergebnis und der absehbar positiven Entwicklung unserer Stadt sehen wir beste Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung zu realisieren.

Die Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2018 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2018 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2017 TEUR
Sollmieten	29.961	30.028	29.210
Erlösschmälerungen	-620	-625	-717
Instandhaltungskosten	-9.111	-9.733	-8.962
Zinsaufwendungen	-4.070	-3.944	-3.903
Jahresüberschuss	2.727	2.889	3.495

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr haben wir unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes berechnet. Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2017 wesentlich aufgrund der Neubautätigkeit um 818 TEUR. Die Erlösschmälerungen reduzierten sich um 92 TEUR. Die Leistungen für Instandhaltung konnten um 771 TEUR erhöht werden. Die Zinsaufwendungen bewegten sich auf dem Vorjahresniveau. Das Jahresergebnis liegt 162 TEUR über dem geplanten Wert. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 30,92 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 35,90 EUR/m²) aufgewendet. Das Finanz- und Beteiligungsergebnis stellte sich aufgrund geplanter Verlustübernahmen der BBG Senioren-Residenzen GmbH und geringerer Gewinnabführung der BBG-Service GmbH um 952 TEUR geringer dar als im Vorjahr. Das neutrale Ergebnis stellt sich bedingt durch höhere Erträge aus Anlagenverkäufen und höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen um 354 TEUR positiver dar als im Vorjahr.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens anhaltend positiv, da der Wohnungsbestand durch Neubau erweitert, die Instandhaltung gesteigert, die Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage stabilisiert wurde.

Die Instandhaltungskosten verteilen sich wie folgt:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Laufende Instandhaltung	5.144	5.032
Leistungen des Regiebetriebs	586	649
Großinstandhaltung	2.892	2.546
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	1.111	735
Gesamt	9.733	8.962

Unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung konnten wir erneut gegenüber dem Vorjahr um 771 TEUR steigern.

2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der kontinuierliche Erneuerungsprozess der Braunschweiger Baugenossenschaft eG setzte sich fort. Die Schwerpunkte differenzierten sich in Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der feierliche, aber gleichzeitig lockere Spatenstich im Caspari-Viertel, das größte Neubaufvorhaben der BBG seit den 70er Jahren, fand am 7. Juni 2018 statt. Im Beisein vieler Vertreter/-innen wurde durch die Mitarbeiter der BBG der „Spatenstich“ symbolisch mit einem großen Bagger zelebriert. Die 94 Wohnungen mit Tiefgarage werden entsprechend den Anforderungen aus dem KfW 55 Programm entstehen. Der geplante Wohnungsmix beinhaltet Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, das Investitionsvolumen beläuft sich auf rd. 25 Mio. EUR. Der Bezug der ersten Wohnungen ist für Januar 2020 vorgesehen.

In der Greifswaldstraße wurden von Mai bis Juli 49 Neubauwohnungen an die Nutzungsberechtigten übergeben. Alle Wohnungen sind barrierearm ausgestattet und mit dem Aufzug ist auch die unter dem Haus befindliche Tiefgarage bequem zu erreichen. Im September wurde das benachbarte neue Seniorenzentrum Greifswaldstraße mit 89 Einzelzimmern eröffnet. Im Gebäude befinden sich zudem 10 Penthousewohnungen, die dem betreuten Wohnen zugeordnet sind.

Im Rahmen des Masterplans Schunterstedlung verfolgten wir weiterhin unsere Strategie, die Siedlung zeitgemäß unter der Prämisse zu entwickeln, den ursprünglichen Charakter zu erhalten. In der Lübeckstraße 31 wurde erstmalig in der Historie der BBG der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Luftwasserwärmepumpe zur Heizungs- und Warmwassererzeugung ausgestattet. Ebenfalls in 2018 wurde mit dem Bau der Doppelhaushälften in der Theisenstraße 44/45 begonnen. Die in der Helgoland- und Bassestraße noch aus dem Ursprungsbaujahr stammende Dacheindeckung ist nach rund 80 Jahren erneuerungsbedürftig. Die zunehmenden Schäden erforderten hier ein neues Eindecken mit Dachziegeln.

Darüber hinaus wurden in den Bestandsgebäuden in der Kieler Straße 5 sowie in der Stegmannstraße 14 und 29 umfangreiche Grundrissmodifikationen vorgenommen. Der differenzierte Wohnungsmix führte zu einer hohen Akzeptanz und sichert somit die Attraktivität des Quartiers und damit unsere Investition in die Zukunft.

Unverändert setzten wir unser Modernisierungsprogramm im Bereich der Kaland-,

Virchow- und Sophienstraße fort. Der Anspruch, die konventionelle Dämmung der Fassaden zur energetischen Ertüchtigung im Kontext des historischen Erscheinungsbilds zu gewährleisten und die erhaltenswerte Jugendstil- und Art Deco-Elemente neu aufleben zu lassen, ist und bleibt eine große Herausforderung.

In der Saale- und Wipperstraße wurden nach neuesten Auflagen und in enger Abstimmung mit der Feuerwehr die Sicherheitsstandards erhöht. In die vorhandenen Außenanlagen wurden die teilweise nicht mehr vorhandenen Feuerwehrezufahrten den heutigen Ansprüchen entsprechend modifiziert und angepasst. Zur schnelleren Rettung wurden bessere Übersichtstafeln aufgestellt, welche den Einsatzkräften eine raschere Orientierung im Rettungsfall ermöglichen.

Die Quartiersentwicklung schreitet auch im Heidberg weiter voran. Neben den Neubauten in der Greifswaldstraße konnten wir in diesem Jahr auch den neuen Stadtteil laden am Erfurtplatz 3 eröffnen. In den Räumen einer ehemaligen Metzgerei entstand ein Treffpunkt für alle, der neben einem rollstuhlgerechten WC auch über eine Art Cafeteria und Büroräume verfügt.

Die erforderliche Laubengangsanierung in der Moselstraße 7, 9 und 11 wurde durchgeführt. Trotz der Einschränkungen beim Begehen und Verlassen der Wohnungen konnte dieses Projekt dank der guten Mitarbeit der Nutzungsberechtigten annähernd im geplanten Zeitrahmen abgewickelt werden.

Auch in der Jahnstraße 8, 8a, 9 und 10 konnte das letzte Wohnhaus 2018 an die neuen Bewohner/-innen übergeben werden. Dieses war der letzte Komplex in diesem Straßenzug, an dem noch hochbauliche Aktivitäten stattfanden. In der Jahnstraße 8a haben wir mit Hilfe von Fördermitteln der Stadt Braunschweig die Möglichkeit geschaffen, dass auch weiterhin in der Jahnstraße Kunstprojekte umgesetzt werden können. Hierfür wurde das Erdgeschoss an drei Kunstvereine vermietet. Der Verein für gemeindenahere sozialpsychiatrische Hilfen „der Weg“ e. V. ist in die übrigen Wohnungen in der Jahnstraße 8a eingezogen.

Im Zuge von Wechseln von Nutzungsberechtigten sind insgesamt 127 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund 2,1 Mio. EUR modernisiert worden. Grundsätzlich werden bei Einzelmodernisierungen die Elektroanlagen und die Badezimmer inkl. Fliesen und Sanitärgegenstände erneuert. Soweit möglich, werden flache Duschtassen oder bodengleiche Duschen eingebaut und vorhandene Schwellen in den Wohnungen entfernt. Abschließend versetzen umfängliche Maler-, Fußboden- und Tischlerarbeiten die Wohnungen in einen neuwertigen und zeitgemäßen Zustand.

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	9.733	8.962
2. Für Neubau	12.046	11.676
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	3.489	6.228
Gesamt	25.268	26.866

Die Finanzierung der Investitionen des Anlagevermögens erfolgte neben der Valutierung von Darlehen durch den Einsatz von Spareinlagen und Eigenmitteln.

2.3 Mitglieder und Geschäftsanteile

Unseren Mitgliedern ist der Genossenschaftsgedanke aufgrund der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen heute wichtiger denn je. Zudem sind Mitgliedsanteile in einer Niedrigzinsphase auch eine alternative Geldanlage mit guter Rendite. Genossenschaftlicher Mehrwert zeigt sich auch in regelmäßigen Infoabenden in den Vermietungsbezirken, den Einkaufsvorteilen durch unsere Mitgliederkarte und durch das vielfältige Angebot für Jung und Alt. Themen-Workshops zum Austausch und Informationsveranstaltungen mit und für unsere Vertreter/-innen erfreuen sich regen Interesses. Zusätzlich bereichern Kooperationen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Quartieren das Leben in den Nachbarschaften. Unsere wichtige VertreterInnenversammlung sichert für unsere Mitglieder zudem demokratische Mitbestimmung im gesetzlichen Rahmen des GenG.

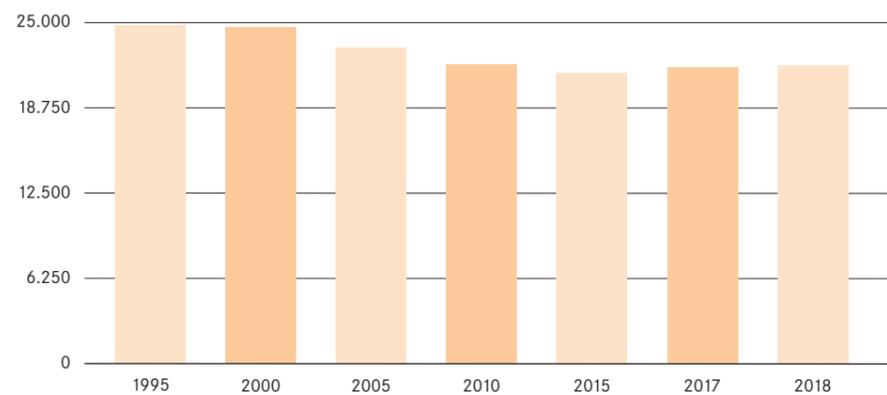
Am 31.12.2018 hatte die Braunschweiger Baugenossenschaft eG 21.921 Mitglieder mit insgesamt 42.664 Geschäftsanteilen. Die Zahl der Mitglieder hat sich aufgrund der gestiegenen Nachfrage um 287 und die Zahl der Geschäftsanteile um 3.640 erhöht.

Die Summe der Geschäftsguthaben aktiver Mitglieder betrug zum Bilanzstichtag 23.166 TEUR gegenüber 21.162 TEUR im Vorjahr.

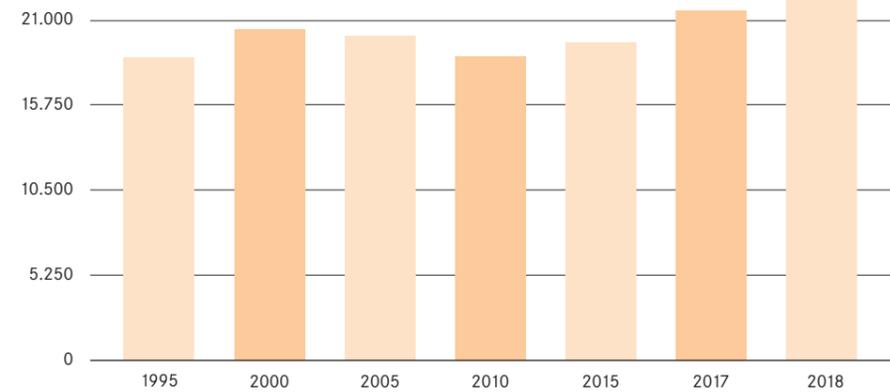
Die Anzahl der Mitglieder und der Geschäftsanteile hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2018	21.634	39.024
Zugänge	925	4.813
Abgänge	638	1.173
Stand am 31.12.2018	21.921	42.664

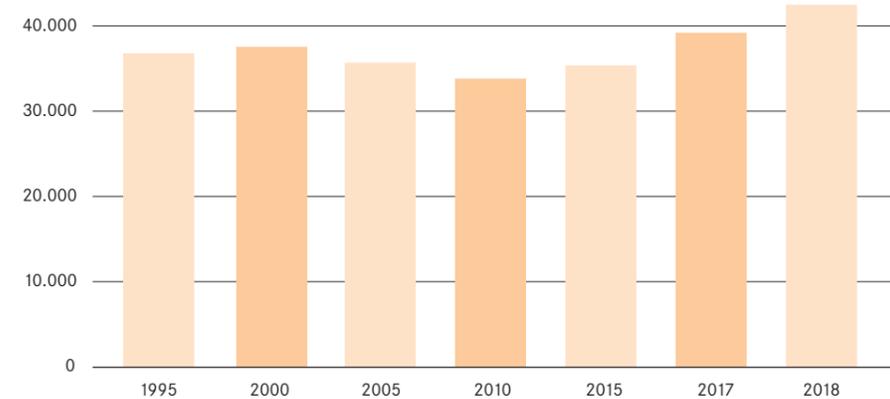
ANZAHL DER MITGLIEDER



GESCHÄFTSGUTHABEN IN TEUR



ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE



2.4 Spareinlagen

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

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

In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase bieten wir zudem vergleichsweise gute Zinsen. Eine übersichtliche, klar verständliche Produktpalette und tragfähige, langjährige Kundenbeziehungen schaffen zudem eine solide Geschäftsbasis.

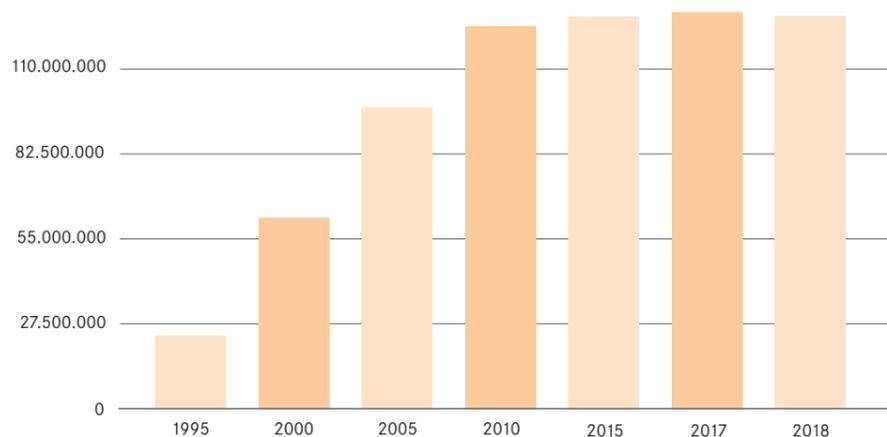
BBG-Mitglieder nutzen weiterhin die attraktiven Zinskonditionen der Spareinrichtung. Das angelegte Kapital wird ausschließlich in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und damit in eigene Werte investiert. Die Spareinlagen sind im Berichtszeitraum im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung um 1,3 Mio. EUR auf 126,9 Mio. EUR gesunken.

Zurzeit nutzen rund 4.900 Sparer/-innen die Spareinrichtung.

Die Spareinlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Entwicklung der Spareinlagen	TEUR
Bestand am 01.01.2018	128.194
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	2.301
Abgang durch Auszahlungen	3.627
Stand am 31.12.2018	126.868

ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN IN TEUR



Zur Sicherung der anvertrauten Mittel halten alle deutschen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung einen gemeinsamen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. Die BBG beteiligt sich mit einem jährlichen Sicherheitsbeitrag von 50,4 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebetrug von aktuell 1.128,2 TEUR.

Über die Fondsgarantie hinaus gewährleistet die Braunschweiger Baugenossenschaft eG die Sicherung der Spareinlagen der Mitglieder durch die Haltung sicherer, beleihungsfähiger Wertpapiere und durch ein werthaltiges Anlagevermögen.

2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden hundertprozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die auch im Geschäftsjahr 2018 einen maßgeblichen Anteil am Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder erbrachten.

Mit der BBG-Service GmbH verfügt die Genossenschaft über eine leistungsfähige Tochtergesellschaft, die im Wesentlichen die Bereiche Medienversorgung und Abrechnung von Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten für den gesamten Liegenschaftsbestand der Genossenschaft durchführt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft betrug 309 TEUR.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. In der Einrichtung in der Tuckermannstraße (145 Bewohnerplätze) und in der im Geschäftsjahr eröffneten Einrichtung in der Greifswaldstraße (89 Bewohnerplätze) erhalten Senioren/-innen eine sehr gute Versorgung, wie uns immer wieder durch die Bewertung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen testiert wird. Die Einrichtung in der Reuterstraße hat ihren Betrieb Ende August 2018 eingestellt. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde im Wesentlichen durch die Kosten der Inbetriebnahme der Einrichtung in der Greifswaldstraße beeinflusst. Pensionsverpflichtungen werden weiterhin auf das Ergebnis Einfluss nehmen. Zudem erwarten wir für unser neues Pflegeheim in der Greifswaldstraße Anlaufkosten, die sich in den nächsten Jahren auf das Ergebnis auswirken werden. Das Jahresergebnis der Gesellschaft betrug -722 TEUR.

Die Beteiligungsgesellschaften Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG und die dazugehörige Verwaltungsgesellschaft erwirtschafteten im Berichtsjahr positive Ergebnisse.

2.6 Organisation, EDV und Personal

Zum Jahresende 2018 arbeiteten 90 Mitarbeiter/-innen in der BBG. Sie haben – zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrats – maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

Ende Januar 2018 verabschiedete die BBG nach fast 25 Jahren als verdientes Vorstandsmitglied Herrn Rolf Kalleicher in den Ruhestand. Durch die Neuorganisation einzelner Teilbereiche und Arbeitsabläufe, interne Personalwechsel und gelungene Nachbesetzungen konnten wir uns im Jahresverlauf effektiver aufstellen.

Als größte Braunschweiger Baugenossenschaft sind wir ein verlässlicher Arbeitgeber und investieren kontinuierlich in die Personalentwicklung. Neben der beständigen Stärkung unserer Arbeitgebermarke in der Region verpflichtete sich die BBG weiterhin auf eine individuelle Perspektive für ihre Beschäftigten – von der Ausbildung bis zur Rente. Die Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann ist unsere Hauptaufgabe in der Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr drei jungen Menschen eine erstklassige Ausbildung zu bieten. Im Jahr 2018 waren neun Auszubildende bei der BBG.

Neben der betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule in Springe absolvierten sie den praxisorientierten Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums. Zwei junge Frauen schlossen ihre Ausbildung im letzten Jahr mit sehr gutem Ergebnis ab. Beide ausgebildeten Immobilienkauffrauen konnten wir erfreulicherweise weiterbeschäftigen.

Die Zahl unserer Beschäftigten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitarbeiter/-innen	Vorjahr
VERWALTUNG	73	76
- davon technische Abteilung	12	12
- davon teilzeitbeschäftigt	13	14
Regiebetriebe	12	12
Hausmeister	2	2
Sonstige (Reinigungskräfte u. ä.)	3	4
Gesamt	90	94

Personalstand per 31.12.2018

Alter in Jahren	Männlich	Weiblich
Unter 20	1	2
Zwischen 20 und 30	4	17
Zwischen 30 und 40	3	5
Zwischen 40 und 50	8	16
Zwischen 50 und 60	15	13
Über 60	4	2
Gesamt	35	55

2018 stand das Jahr überwiegend im Zeichen der EU-Datenschutz-Grundverordnung. Unser zertifizierter Datenschutzbeauftragter und die internen Verantwortlichen sorgen kontinuierlich für gesetzeskonforme Neuregelungen und schulen alle Mitarbeiter/-innen entsprechend. Eine Anpassung der Organisation an die neue Gesetzeslage ist erfolgt.

Der Datenschutz ist eng mit der IT-Sicherheit verbunden. Im Geschäftsjahr 2018 wurden erneut umfangreiche technische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der Sicherungsaufwand nimmt kontinuierlich zu und stellt uns im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung vor weitere Herausforderungen, denen wir verantwortungsvoll begegnen.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	90,3	0,0	104,6	0,0	-14,3
Sachanlagen	240.005,6	83,4	230.606,7	81,9	9.398,9
Finanzanlagen	3.101,4	1,1	3.604,2	1,3	-502,8
Umlaufvermögen langfristig	13,4	0,0	14,7	0,0	-1,3
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.794,0	3,8	10.582,4	3,8	211,6
Übrige kurzfristige Aktiva	33.614,5	11,7	36.651,4	13,0	-3.036,9
Bilanzsumme	287.619,2	100,0	281.564,0	100,0	6.055,2

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Bilanzielles Eigenkapital	52.287,1	18,2	47.915,5	17,0	4.371,6
Fremdkapital, langfristig					
Pensions- und andere langfristige Rückstellungen	12.651,6	4,4	12.454,9	4,4	196,7
Langfristige Verbindlichkeiten	191.917,4	66,7	190.521,3	67,7	1.396,1
Kurzfristige Fremdmittel	30.763,1	10,7	30.672,3	10,9	90,8
Bilanzsumme	287.619,2	100,0	281.564,0	100,0	6.055,2

Das Anlagevermögen beträgt 84,5% der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4.371,6 TEUR zu. Die Eigenkapitalquote betrug 18,2% (Vorjahr: 17,0%). Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements liegt darin, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, aus unserer intensiven Investitionstätigkeit sowie gegenüber unseren Sparer/-innen und den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 591,1 TEUR weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Mit Hilfe von drei Forward-Swap-Verträgen wurden im Geschäftsjahr 2005 die Zinsänderungsrisiken, die im Jahr 2009/2010 zur Prolongation anstehende Finanzierungsmittel betrafen, abgesichert.

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 2,4% nach 2,2% im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 25,7% gegenüber 25,2% im Vorjahr.

Den nachfolgenden Auszug aus der Kapitalflussrechnung, der einen Überblick über die Mittelherkunft und die Mittelverwendung zeigt, haben wir zum Bilanzstichtag nach den Vorschriften des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt:

Kapitalflussrechnung für 2018

	2018 TEUR	2017 TEUR
Jahresüberschuss	2.889,5	3.494,7
Cashflow nach DVFA/SG	10.006,6	10.947,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.379,0	10.382,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.224,3	-16.953,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-88,9	10.745,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.934,2	4.175,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.842,6	4.667,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.908,4	8.842,6

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr wesentlich durch das geringere Jahresergebnis, eine geringere Abnahme der sonstigen Aktiva und Veränderungen der Ergebnisabführungen beeinflusst.

Die Veränderung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultiert wesentlich aus niedrigeren Investitionen in das Sachanlagevermögen aus dem Modernisierungsbereich.

Auf den Cashflow der Finanzierungstätigkeit wirkten sich Einzahlungen auf Geschäftsguthaben, geringere Darlehensvaluierungen für Neubauvorhaben, gestiegene planmäßige Tilgungen sowie die Verminderung der Spareinlagen aus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende in Höhe von 556 TEUR ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelbestand (ohne Wertpapiere) betrug zum Bilanzstichtag aufgrund zu erwartender Abflüsse aus Investitionstätigkeit 5.908,4 TEUR. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren ist bei gewohnt sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gegeben.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren weiterhin sehr positiv. Der Jahresabschluss weist ein Ergebnis in Höhe von 2.889,5 TEUR aus und liegt damit geplant etwas unter dem Vorjahresniveau.

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

Leistungsbereich	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	3.716,3	3.612,9	103,4
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-95,9	-88,8	-7,1
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	88,2	45,3	42,9
Betriebsergebnis	3.708,6	3.569,4	139,2
Finanzergebnis	-458,8	493,2	-952,0
Neutrales Ergebnis	-80,6	-434,6	354,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.169,2	3.628,0	-458,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	-279,7	-133,3	-146,4
Jahresüberschuss	2.889,5	3.494,7	-605,2

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestands.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiterhin gut dar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst seit rund einer Dekade kontinuierlich. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5% zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2% gestiegen¹. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staats.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfelds führen.

¹ Statistisches Bundesamt (2019): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschwächt. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft. Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3%. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6% abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5% seit dem Jahr 1980.

Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Fall einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1% erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4% gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Mrd. EUR.

Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisaufrtrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8% über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren. Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen beantragt worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2% gegenüber dem Vorjahr. Das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7% verursacht².

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit rund 44,8 Millionen im Jahr 2018 den höchsten Stand seit 1991. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum betrifft maßgeblich die prosperierenden Regionen der Republik und richtet sich insbesondere auf das Segment des Mietwohnungsbaus für Haushalte mit kleinen bis mittleren Einkommen. Diese Entwicklung ist in Braunschweig als Schwarmstadt deutlich spürbar. Hier sind in den letzten

² ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

zehn Jahren über 22.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden. Die Beschäftigtenzahl lag Ende 2017 bei 127.827 Menschen. Die Branche profitiert davon sowohl im Kerngeschäft der Vermietung als auch in weiteren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern.

Die BBG verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 1920er und 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80% der Wohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m² und 75 m² Wohnfläche. Als nachhaltiger Bestandhalter besteht die zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in allen Quartieren wird in Folge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben bleiben die energetischen Maßnahmen wesentlicher Bestandteil der Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit. Hierfür ist es erforderlich, Wohnraum für die Realisierung dieser Maßnahmen frei zu halten. Daher werden deutliche Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände auch im laufenden Geschäftsjahr ausgewiesen.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zur Singularisierung und einer absehbar abnehmenden Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen. Daneben entwickeln sich differenzierte neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, die bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung finden und neue Wohnformen unter dem Dach der BBG erproben.

Zentrale Kernaufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Wir verfolgen dabei eine Bewirtschaftungsstrategie mit sozialer Verantwortung und differenziertem Angebot. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „BBG 2025“ streben wir eine ausgewogene Qualitäts- und Wachstumsoffensive 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 Mietenpolitik setzt dabei auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen. Mit ihrer Neubauplanung reagiert die BBG auch auf den gemeinsamen Prozess mit der Stadt Braunschweig im Bündnis für Wohnen und zeigt sich so als verlässlicher und sozialverantwortlicher Partner in der Stadtentwicklung.

Die wohnungspolitische, abwartende Haltung der vergangenen Dekade hat in Deutschland dazu geführt, dass deutlich zu wenige Wohnungen im Niedrigpreissegment neu gebaut wurden. Inzwischen ist die Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene in Bewegung gekommen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird sich gleichwohl nicht in kurzer Frist beheben lassen. Für die wohnungswirtschaftliche Verbandsarbeit bleibt es vorrangige Aufgabe, die Förderinstrumente mit Land und Kommunen kritisch zu diskutieren und auf die sich weiter öffnende Schere zwischen Kosten- und Eingangsmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinzuweisen. Hier sind dringend Anpassungen durch eine Zuschussförderung erforderlich, um der hohen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen durch Neubau begegnen zu können. Die Stadt Braunschweig hat erfreulicherweise in 2018 ein zusätzliches kommunales Förderprogramm aufgelegt, das jedoch bislang nicht in Gänze wirtschaftlich auskömmlich ist.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG ist für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt. Ihre Eigenkapitalausstattung ermöglicht ihr angemessene Reak-

tionszeiten bei notwendigen Investitionen. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht. Notwendige Kreditneuaufnahmen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind für die BBG gut darstellbar. Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau begünstigt dabei ein Wachstum bzw. die Bestandserneuerung durch Neubau. Vor diesem Hintergrund hat die Genossenschaft mit dem Neubau von 94 Wohnungen im Caspariviertel in der Braunschweiger Nordstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 25,1 Mio. EUR begonnen und prüft weitere Neubauvorhaben für die nächsten Jahre. Für 2019 sind bereits weitere 30 Wohnungen in der Simonstraße 2-7 nach Abriss im Neubau mit einem Investitionsvolumen von rund 5,5 Mio. EUR geplant. Die Projektentwicklung im Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand wird allerdings durch eine rasante Kostenentwicklung begleitet, die die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen führt und auch zeitliche Verschiebungen von Projekten zur Folge haben kann.

Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität unserer Genossenschaft durch gute Erreichbarkeit und die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuungsteams, den Ansprechpartnern/-innen in der Spareinrichtung und Verwaltung sichern das Kerngeschäft, auch unter weiter steigenden Anforderungen in den Märkten.

Für die mittelfristige Zukunft wird ein weiterer, allerdings sehr moderater Anstieg der Grundnutzungsgebühren erwartet. Erhöhungsspielräume werden auch genutzt, um satzungskonform notwendige Rücklagen bilden zu können.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2019 sieht bei Sollmieten von 31.256 TEUR Erlösschmälerungen von 698 TEUR, Instandhaltungsleistungen von 9.614 TEUR und Zinsaufwendungen von 4.306 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.149 TEUR vor. Unsere Ertragslage ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Unsere strategische Wirtschaftsplanung für die Jahre 2019 bis 2027 zeigt deutlich die positive Entwicklung der Genossenschaft auf.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neu- und Umbauten hat die BBG im Geschäftsjahr 2019 im Wirtschaftsplan 39.555 TEUR vorgesehen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt durch den Einsatz von Eigenmitteln, Spareinlagen und Inanspruchnahme von Kapitalmarktmitteln.

Kerngeschäft unserer Genossenschaft bleibt die ergebnissichernde Hausbewirtschaftung. Unsere Töchter, die BBG-Service GmbH sowie die BBG Senioren-Residenzen GmbH, bieten im Sinne eines genossenschaftlichen Mehrwerts weiterhin vielfältige Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder.

Chancen für die weiterhin positive Geschäftsentwicklung sehen wir insbesondere in der weiter erfolgreichen Absenkung des Leerstands durch die kontinuierlich erfolgenden Maßnahmen zur Bestandsverbesserung. Ergebnisse aktueller Studien zur Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes einschließlich der Haushalts- und Einwohnerentwicklung prognostizieren zudem eine positive Wohnungsmarktentwicklung für Braunschweig; eine Veränderung ist mittelfristig nicht zu erwarten.

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 Risikosteuerungs- und Controllingprozesse, insbesondere bestehend aus dem Internem Kontrollsystem (IKS), dem Controlling- und Informationssystem und unserem kontinuierlich weiterentwi-

ckelten elektronischen Organisationshandbuch, haben sich als leistungsstark herausgestellt und tragen zur positiven Entwicklung der Genossenschaft bei. Im Hinblick auf die Einlagenhöhe unserer Spareinrichtung sind wir gesetzlich verpflichtet, eine bedeutende Liquiditätsreserve vorzuhalten. Die liquiden Mittel werden in einem Spezialfonds verwaltet, dessen Entwicklung aufgrund seiner Bedeutung einer laufenden Überwachung im Rahmen des Risikomanagements unterliegt.

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden können.

Braunschweig, den 08.03.2019
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Stemmer


Jäger

Mehrwert Genossenschaft

1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen

Wir möchten für unsere Mitglieder immer besser werden. Als Wegweiser für unser tägliches Handeln haben wir uns ein Leitbild gegeben. Darin formulieren wir unser Selbstverständnis als Genossenschaft – und Grundsätze, nach denen wir handeln wollen.

Die Regeln haben wir selbst erarbeitet. Für uns sind sie ein wichtiger Meilenstein. Für unsere Mitglieder bedeuten sie ein Leistungsversprechen, an dem wir uns gerne messen lassen – es geht uns um gutes Wohnen und Leben mit der BBG.

Garant für gutes Wohnen

Hier einige Projekte 2018, mit denen wir uns für die Zukunft des Wohnens in der Stadt Braunschweig einsetzen:

In der Greifswaldstraße im Heidberg haben wir neben unserer neuen Seniorenresidenz auch 49 barrierearme Mietwohnungen errichtet, darunter auch Penthouse-Wohnungen. Die hochwertige Ausstattung der Bäder, Parkettböden, Balkone sowie die Wohnlage mit viel Grün und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, veranlasste viele Interessierte zu einer Besichtigung. Das positive Resultat war eine fast komplette Vermietung.

2018 war für uns Baubeginn im Caspari-Viertel. Im Nördlichen Ringgebiet entsteht bis 2020 ein neuer Stadtteil mit 550 Wohnungen. Im Lampadiusring 20-28 errichten wir sieben Häuser mit insgesamt 94 Wohneinheiten. Es werden rund 8.000 m² neue Wohnfläche entstehen.

Die Stadtwohnungen sind mit einem bis vier Zimmern ausgelegt und eignen sich für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Zum Teil sind Wohnungen öffentlich gefördert und zehn Einheiten sind rollstuhlgerecht gestaltet.

Die Kalandstraße war lange ein bauliches Sorgenkind. Heute ist das Blatt gewendet. Mit der Entwicklung eines der Häuser für das Wohnprojekt Artverwandt gehen wir zudem ungewöhnliche Wege. Artverwandt nennt sich eine Hausgemeinschaft von Singles und Paaren im Alter von Mitte 50 bis Mitte 70. Die Gruppe fand sich vor sieben Jahren, um gemeinsam alt zu werden. Das Haus in der Kalandstraße erwies sich als gut geeignet für ihr Projekt, weil es zur Sanierung anstand. Heute sind 14 Wohneinheiten, inklusive einer Gemeinschaftswohnung, bezogen.

Die Chance, ein Wohnhaus umfassend mitzugestalten, bietet nun auch unser ehemaliges Seniorenheim Reuterstraße. Hier könnte ebenfalls ein gemeinschaftliches Wohnprojekt einziehen.

Neues aus dem Mitgliederwesen

Als Baugenossenschaft wollen wir unseren Mitgliedern Nutzen stiften. Wir tun dies durch unser Engagement für gutes Wohnen, durch ein vielseitiges Mitgliederprogramm und durch aktive Quartiersarbeit.

Der neue Nachbarschaftsladen am Erfurtplatz ist seit dem 22. September 2018 eröffnet. Es stehen zwei Büros für Beratungen zur Verfügung. Rund 40 m² können für Vereinstreffen, Gesprächskreise und Sitzungen genutzt werden. Erste Partner des Nachbarschaftsladens sind der Seniorenkreis, die Nachbarschaftshilfe, der Verein „Päckchen für Braunschweig“, der Deutsch-Polnische Hilfsverein sowie die Sozial- und Schuldnerberatung.

Mehr Service für alle Mitglieder bieten wir mit unserem für Smartphone und andere mobile Geräte optimierten Webauftritt (www.baugenossenschaft.de). Die Bedienfreundlichkeit und Lesbarkeit sind deutlich erhöht. Zudem lässt sich die Notrufnummer nun direkt von der Webseite aus anrufen.

Ein Veranstaltungshöhepunkt im Oktober 2018 war unser erstes Hauskonzert in einer Tiefgarage. Die BBG lud dazu vier Hausgemeinschaften in der Broitzemer Straße ein. Zu erleben war die Braunschweiger Kultband Silent Radio. Die BBG spendete Getränke,

die Gäste füllten das Büfett. Bis 23 Uhr saßen Nachbarn bei Musik zusammen. Wir freuen uns über die große Hilfe bei der Vorbereitung und beim Abbau. Das Angebot an unsere Mitglieder: Wo ein Nachbarschaftsfest organisiert wird, unterstützen wir gerne mit Equipment, wie zum Beispiel Festzeltgarnituren und Stehtischen.

Über das ganze Jahr 2018 realisierten wir unser vielfältiges Mitgliederprogramm mit beliebten Veranstaltungen, wie den BBG-Open-Air-Nights, dem Braunschweiger BBG-Balkonwettbewerb oder auch unseren Quartiers-Weihnachtsmärkten.

Kontinuität im Zeitenwandel

Fast 25 Jahre war Rolf Kalleicher Vorstand der BBG. Bei seinem Start war unser Bestand in die Jahre gekommen, die finanzielle Situation schwierig. Rolf Kalleicher hat sich drei Aufgaben vorgenommen. Die bauliche Situation so schnell wie möglich zu verbessern. Außerdem war ihm eine starke Mitgliederorientierung unserer Genossenschaft wichtig – mit Angeboten über das Wohnen hinaus. Rolf Kalleicher stand für gewichtige Großprojekte, wie den Bau der Senioren-Residenz Tuckermannstraße und den Umbau des Hochhauses i-Punkt zu einem Vorzeigeobjekt für innovatives Wohnen.

Letztes Jahr verließ Rolf Kalleicher die BBG. Zu seiner Verabschiedung kamen nicht nur Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft, sondern auch die gesamte Belegschaft in die Stadthalle. Dies wurde auf der Feier klar: Früher ging es um Neuerungen, wie Zentralheizung und Bäder, heute stehen Quartiersarbeit und alternative Wohnformen im Fokus. Die Themen ändern sich, doch eins bleibt: Die BBG steht für überzeugtes, genossenschaftliches Engagement. Wir wollen mehr als vermieten.

2. Dank

Der neuerliche Erfolg der BBG war auch getragen durch das gute genossenschaftliche Zusammenwirken mit unseren Organen und Mitgliedern. Dafür unser Dank, insbesondere auch an die Mitglieder im Aufsichtsrat und in der VertreterInnenversammlung.

Die BBG ist in Bewegung. Das verlangt unserem Haus viel zusätzliches Engagement ab. Unser besonderer Dank gilt deshalb allen Mitarbeiter/-innen für ihre Offenheit und hohe Einsatzbereitschaft. Außerdem danken wir dem Betriebsrat für konstruktive Gespräche und die gute, von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		90.303,60	104.603,07
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.521.733,05		193.509.553,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.150.730,36		17.552.143,44
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		1.672.622,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	545.685,83		474.595,07
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.362.110,00		1.293.742,73
6. Anlagen im Bau	7.042.693,05		14.900.356,04
7. Bauvorbereitungskosten	90.379,93		1.161.251,39
8. Geleistete Anzahlungen	–	240.005.597,01	42.394,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.784.575,27		1.754.094,93
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.064.700,00		1.597.950,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	3.101.404,46	1.000,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		243.197.305,07	234.315.436,38
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	10.734.174,34		10.529.049,55
2. Andere Vorräte	59.858,71	10.794.033,05	53.309,54
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	156.450,58		166.376,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	45.940,00		–
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	220.839,99		235.905,23
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	422.778,96		562.384,81
5. Sonstige Vermögensgegenstände	769.099,63	1.615.109,16	774.781,80
III. WERTPAPIERE		26.048.351,43	26.048.351,43
IV. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.908.426,30	8.842.632,13
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		56.005,65	35.725,69
BILANZSUMME		287.619.230,66	281.563.952,74

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	453.406,17		430.736,99
2. der verbleibenden Mitglieder	23.166.043,07		21.161.557,09
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.050,00	23.658.499,24	28.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 222.254,87 EUR (225.739,16 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	6.873.674,14		6.584.725,04
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 288.949,10 EUR (349.469,22 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	18.379.430,96	26.028.105,10	15.790.190,73
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.589.240,23 EUR (2.327.823,49 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.889.490,99		3.494.692,16
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	288.949,10	2.600.541,89	349.469,22
EIGENKAPITAL GESAMT		52.287.146,23	47.915.482,79
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	12.114.235,00		11.902.257,00
2. Steuerrückstellungen	509.623,20		471.799,16
3. Sonstige Rückstellungen	2.099.825,91	14.723.684,11	2.147.168,59
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.157.292,73		57.082.410,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.005.091,94		16.608.140,99
3. Spareinlagen	126.868.371,77		128.193.568,87
4. Erhaltene Anzahlungen	12.720.146,10		12.548.104,71
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	697.508,35		636.058,61
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.597.644,05		1.662.650,97
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.453.294,00		1.335.158,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.108.921,15	220.608.270,09	1.061.022,33
davon aus Steuern: 226.526,26 EUR (250.583,53 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.392,62 EUR (14.563,71 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		130,23	130,23
BILANZSUMME		287.619.230,66	281.563.952,74

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

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 31.12.2018 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 17.07.2015 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 928,4 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.628.825,52		40.173.371,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	350.746,59	40.979.572,11	352.569,42
2. ERHÖHUNG (+) VERMINDERUNG (-) DES BESTANDS AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		+205.124,79	-515.947,38
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		928.357,23	913.915,74
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.897.312,41	1.428.727,58
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		19.778.171,26	18.708.776,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		177.937,86	214.327,69
ROHERGEBNIS		24.054.257,42	23.429.532,96
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	4.304.236,34		4.443.213,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 240.815,74 EUR (322.814,46 EUR)	1.027.096,27	5.331.332,61	1.114.573,37
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		7.490.441,79	7.471.539,49
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.684.551,14	2.269.262,05
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		50.000,00	50.000,00
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		309.067,71	414.287,03
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN		37.662,50	37.662,50
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 59.255,40 EUR (55.132,71 EUR)		60.410,00	61.907,42
13. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME		722.480,48	-,–
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 94.576,– EUR (77.180,– EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 1.029.828,– EUR (887.844,– EUR)		3.944.312,97	3.903.397,93
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		279.680,57	133.253,07
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.058.598,07	4.658.150,90
16. SONSTIGE STEUERN		1.169.107,08	1.163.458,74
17. JAHRESÜBERSCHUSS		2.889.490,99	3.494.692,16
18. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN		288.949,10	349.469,22
19. BILANZGEWINN (Vorjahr in Klammern)		2.600.541,89	3.145.222,94

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 und vor dem 01.01.2018 liegt, mit 2 % bzw. 2,5 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2017 liegt, mit 1,25 % 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.

Die Abschreibungen auf Wohnbauten beinhalten 347,3 TEUR außerplanmäßige Abschreibungen.

Aus den Gebäudekosten Wohnbauten wurde eine in 2012 erstellte Photovoltaikanlage in Technische Anlagen und Maschinen umgebucht. Die Abschreibungen auf Gebäudekosten 2012–2017 wurden dabei über Zuschreibungen in Höhe von 6,9 TEUR korrigiert. Die Abschreibungen auf Technische Anlagen und Maschinen für die Geschäftsjahre 2012–2017 wurden nachgeholt.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 % – 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 wurde.

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.

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. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018G nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags 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 3,67 % zum 01.01.2018 bzw. 3,21 % zum 31.12.2018 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 12.114,2 TEUR.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 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 3,21 % 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 108.937,45 EUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 10.734.174,34 EUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.
- Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellten sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt		
	EUR	EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	156.450,58	13.377,59	12.087,48
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	45.940,00	-,-	-,-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	220.839,99	-,-	2.605,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	422.778,96	-,-	-,-
Sonstige Vermögensgegenstände	769.099,63	-,-	-,-
Gesamtbetrag	1.615.109,16	13.377,59	14.693,23

- 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 591,2 TEUR.

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

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

	EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	1.115.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	228.298,00
Jubiläumsverpflichtungen	268.607,00
Betriebs- und Heizkosten	141.000,00
Zinsansprüche	246.600,00

- 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 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.157.292,73 (57.082.410,49)	6.374.874,73 (4.001.582,67)	18.234.319,44 (16.426.237,22)	36.548.098,56 (36.654.590,60)	61.157.292,73 (57.082.410,49)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.005.091,94 (16.608.140,99)	872.700,48 (914.337,70)	3.780.431,24 (3.973.241,29)	10.351.960,22 (11.720.562,00)	15.005.091,94 (16.608.140,99)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.720.146,10 (12.548.104,71)	12.720.146,10 (12.548.104,71)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	697.508,35 (636.058,61)	697.508,35 (636.058,61)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.597.644,05 (1.662.650,97)	1.476.486,41 (1.540.205,99)	121.157,64 (122.444,98)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.453.294,00 (1.335.158,00)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	1.453.294,00 (1.335.158,00)	-,- (-,-)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	1.108.921,15 (1.061.022,33)	1.108.921,15 (1.061.022,33)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	-,- (-,-)	- -
Gesamtbetrag (Vorjahreswert in Klammern)	93.739.898,32 (90.933.546,10)	23.250.637,22 (20.701.312,01)	22.135.908,32 (20.521.923,49)	48.353.352,78 (49.710.310,60)	76.162.384,67 (73.690.551,48)	GPR GPR

- 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 3 Monaten	116.080.985,44	116.924.312,65
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	10.787.386,33	11.269.256,22
Gesamtbetrag	126.868.371,77	128.193.568,87

- Angaben zu bilanzierten Sondervermögenswerten

Bei den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um Anteile an Sondervermögen im Sinne des § 1 Absatz 10 des Kapitalanlagegesetzbuchs. Der Marktwert zum Bilanzstichtag beträgt 26.547,7 TEUR. Damit ergibt sich eine Differenz zum Buchwert in Höhe von 499,3 TEUR. Im Geschäftsjahr wurde keine Ausschüttung vorgenommen.

9. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibung						Buchwert
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2018	01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen +/-	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	899.810,99	39.062,11	3.105,22	-	935.767,88	795.207,92	53.361,58	-	-	3.105,22	845.464,28	90.303,60
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.060.724,02	3.485.444,80	364.807,43	11.898.923,06	349.080.284,45	140.551.170,33	6.236.311,38	6.850,32	-	222.079,99	146.558.551,40	202.521.733,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.931.586,40	4.474,27	-	10.507.989,08	39.444.049,75	11.379.442,96	735.069,40	-	178.807,03	-	12.293.319,39	27.150.730,36
3. Grundstücke ohne Bauten	1.672.622,83	-	-	-1.380.358,04	292.264,79	-	-	-	-	-	-	292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.130.002,30	13.977,75	16.631,33	126.880,27	1.254.228,99	655.407,23	65.239,68	-	-	12.103,75	708.543,16	545.685,83
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.655.981,10	1.592.219,36	576.470,85	42.394,00	5.714.123,61	3.362.238,37	400.459,75	-	-	410.684,51	3.352.013,61	2.362.110,00
6. Anlagen im Bau	15.079.163,07	11.881.828,14	-	-19.918.298,16	7.042.693,05	178.807,03	-	-	-178.807,03	-	-	7.042.693,05
7. Bauvorbereitungskosten	1.161.251,39	164.264,75	-	-1.235.136,21	90.379,93	-	-	-	-	-	-	90.379,93
8. Geleistete Anzahlungen	42.394,00	-	-	-42.394,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	386.733.725,11	17.142.209,07	957.909,61	-22.576.186,41 22.576.186,41	402.918.024,57	156.127.065,92	7.437.080,21	6.850,32	-178.807,03 178.807,03	644.868,25	162.912.427,56	240.005.597,01
III. FINANZANLAGEN												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-	-	-	101.129,19	-	-	-	-	-	-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.754.094,93	240.000,00	209.519,66	-	1.784.575,27	-	-	-	-	-	-	1.784.575,27
3. Beteiligungen	150.000,00	-	-	-	150.000,00	-	-	-	-	-	-	150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.597.950,00	-	533.250,00	-	1.064.700,00	-	-	-	-	-	-	1.064.700,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-	-	-	1.000,00	-	-	-	-	-	-	1.000,00
	3.604.174,12	240.000,00	742.769,66	-	3.101.404,46	-	-	-	-	-	-	3.101.404,46
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	391.237.710,22	17.421.271,18	1.703.784,49	-22.576.186,41 22.576.186,41	406.955.196,91	156.922.273,84	7.490.441,79	6.850,32	-178.807,03 178.807,03	647.973,47	163.757.891,84	243.197.305,07

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 4,4 TEUR negative Zinsen (Verwarentgelte) enthalten.

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

Erträge: 510,0 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, Erträge aus der Auflösung aus der Instandhaltungsrückstellung, Zuschüsse städtebauliches Sanierungsgebiet nach § 177 BauG

3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge: 28,6 TEUR

Gewerbesteuererstattung 2017

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 705,6 TEUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.
- Zahlungsversprechen für einen Garantiebtrag zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 1.128,2 TEUR. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.
- Haftsumme für 10 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 1.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

- Zur Zinsabsicherung von Darlehensverträgen setzte die Genossenschaft Forward-Zinsswaps in Höhe von nominal 2.514,0 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag belief sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -175,9 TEUR.
- Verpflichtungen aus Leasingverträgen 2018 betragen 51,8 TEUR. Die Verpflichtungen bestehen bis Januar 2021.
- Das Bestellobligo beträgt 5.482,6 TEUR.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	40	11
Technische Mitarbeiter/-innen	9	3
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14	4
Gesamt	63	18

Auszubildende (Immobilienkaufmann/-frau) in 2018 durchschnittlich 9.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2018 übernommene Gewinn betrug 309.067,71 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2018 übernommene Verlust betrug 722.480,48 EUR. Das Eigenkapital betrug 50.000,00 EUR.
- Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3%. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2018 betrug 334.932,73 EUR, das Eigenkapital 1.115.120,66 EUR.
- Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3%. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2018 betrug 679,69 EUR, das Eigenkapital 30.564,47 EUR.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

6. Ergebnisverwendung

Zum 31.12.2018 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 2.889.490,99 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10% des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 288.949,10 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 2.600.541,89 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die Anderen Ergebnismittel	EUR	2.009.457,82
Ausschüttung einer Dividende (2,8%)	EUR	591.084,07

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	21.634
Zugang 2018	925
Abgang 2018	638
Ende 2018	21.921

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	2.004.485,98
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	157.850
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	12.056.550

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

9. Mitglieder des Vorstands

Karin Stemmer
Rolf Kalleicher (bis 31.01.2018)
Hans-Joachim Jäger

10. Mitglieder des Aufsichtsrats

Horst Ernst | *Vorsitzender*, Sabine Klauke | *stellv. Vorsitzende*,
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*, Jann Döpke,
Doris Höppner (bis 22.06.2018), Boris Thessmer,
Manfred Voigt, Manuela Marktscheffel, Dr. Jörg Fischer,
Angelika Schunke (ab 22.06.2018)

Braunschweig, den 18.02.2019
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand


Stemmer


Jäger

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

1. BBG-Service GmbH

Rund um das Thema Wohnen bietet die BBG eine Vielzahl von Dienstleistungen. Diese erbringen wir auch über Tochterunternehmen. Ein wichtiger Baustein unseres Unternehmenskonzepts sind Servicedienste für unsere Mitglieder. Für diese ist seit vielen Jahren unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) zuständig.

Die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen umfassen zwei Bereiche: Die BBS erstellt einerseits die Abrechnung der Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten für fast den gesamten Bestand. Dazu nutzt sie moderne elektronische Funksysteme. Außerdem liegt die Medienversorgung unserer Liegenschaften in ihrer Hand. Das Angebot umfasst Radio- und Fernsehversorgung in HD-Qualität, sowie ein Basisinternetanschluss, bereitgestellt durch den Anbieter Vodafone Deutschland.

Die BBG-Service GmbH wirtschaftete 2018 entsprechend unseren Planungen. Die Geschäftsentwicklung zeigte einen kontinuierlichen Verlauf. Die Bilanzsumme betrug zum 31. Dezember 2018 2,3 Mio. EUR. Beide Geschäftssparten leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Geschäftserfolg. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft, der im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrags in voller Höhe an die Muttergesellschaft abgeführt wurde, lag bei 309 TEUR.

Der mit Datum vom 11. Januar 2019 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	2.145	95,0	Eigenkapital	51	2,2
Umlaufvermögen	112	5,0	Rückstellungen	6	0,3
			Verbindlichkeiten	2.200	97,5
Gesamtvermögen	2.257	100,0	Gesamtkapital	2.257	100,0

Finanzlage

	2018	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2018	87	83
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	655	741
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-249	-342
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-441	-395
Liquide Mittel am 31.12.2018	52	87

Ertragslage

	2018	Vorjahr
Betriebsergebnis	425	543
Finanzergebnis	-59	-55
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-57	-76
Jahresüberschuss/Ergebnisabführung	309	412

2. BBG-Senioren-Residenzen GmbH

Früh war unserer Genossenschaft klar, wir wollen auch älteren BBG-Mitgliedern Wohnperspektiven bieten, die nicht mehr in den eigenen vier Wänden leben können. Vor einem halben Jahrhundert entstand deshalb unser Seniorenheim in der Reuterstraße.

Seither sind die Anforderungen und der Bedarf an Pflegeplätzen gestiegen. Die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren) entstand, um unser Dienstleistungsangebot zeitgemäß weiterzuentwickeln und zu erweitern. Die Senioren-Residenz Tuckermannstraße mit ihrem hohen Lebenskomfort wurde errichtet. Sie bietet 145 Plätze im Wohn- und Pflegebereich (91 Einzelzimmer und 27 Doppelzimmer) sowie 14 Zwei-Zimmer-Apartments für betreutes Wohnen.

Gleichzeit kam das Seniorenheim in der Reuterstraße in die Jahre, es wurde zu klein. Deshalb entschied die BBG Senioren den Bau eines neuen Hauses.

Am 1. September 2018 zogen 41 Bewohner/-innen von der Reuterstraße in die neu eröffnete BBG-Senioren-Residenz Greifswaldstraße um. Diese bietet, wie die Tuckermannstraße, höchste Standards. Es gibt 89 Einzelzimmer (17 m²) – in drei Wohnbereichen – mit einem freundlichen Ambiente, modernster Ausstattung; außerdem zehn Penthouse-Wohnungen mit mindestens 54 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss sind eine Cafeteria mit Sonnenterasse, ein Snoezelenraum, ein Friseursalon und eine Tauschbücherei eingerichtet.

Auch in der Pflege werden modernste Standards umgesetzt. Die Dokumentation ist digitalisiert, die Pflege- und Betreuungskräfte arbeiten mit IPads. Auch in der Tuckermannstraße sind wir bei den Vorbereitungen zu dieser Neuerung.

2018 attestierte uns der Medizinische Dienst der Krankenkasse erneut die hohe Qualität der Residenz Tuckermannstraße; sie erhielt die Note 1,2. Die Reuterstraße wurde im Zuge der bevorstehenden Schließung nicht mehr geprüft. Die Senioren-Residenz in der Greifswaldstraße wurde noch nicht geprüft.

Im Hinblick auf den immer stärker werdenden Fachkräftemangel sehen wir zudem die Ausbildung, vor allem in der Altenpflege, als wichtigen Bestandteil unserer Arbeit. Im Jahr 2018 bildeten wir elf Menschen zu examinierten Altenpfleger/-innen und Hauswirtschaftskräften aus.

Ein weiterer Schwerpunkt war und ist die Suche nach Pflegehilfskräften und Fachkräften. Hier sind wir unter anderem mit der Oskar-Kämmer-Schule eine Kooperation zur Gewinnung von Fachkräften aus China eingegangen.

Das Jahresergebnis der BBG-Senioren-Residenz GmbH weist zum Bilanzstichtag ein Ergebnis von minus 722 TEUR aus, welches im Rahmen der Ergebnisabführung von der Muttergesellschaft übernommen wurde. Beeinflusst war dieses Ergebnis vor allem durch die Investitionen für die Senioren-Residenz Greifswaldstraße. Die Bilanzsumme betrug zum 31.12.2018 2,3 Mio. EUR.

Der von uns aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft N. Treuhand GmbH geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen + langfristiges UV	1.677	71,6	Eigenkapital	55	2,3
Umlaufvermögen	639	27,3	Rückstellungen	1.915	81,8
Rechnungsabgrenzungsposten	27	1,1	Verbindlichkeiten	321	13,7
			Rechnungsabgrenzungsposten	52	2,2
Gesamtvermögen	2.343	100,0	Gesamtkapital	2.343	100,0

Finanzlage

	2018	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2018	319,5	300,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	160,4	117,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-153,9	-98,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2018	326	319,5

Ertragslage

	2018	Vorjahr
Betriebsleistung	7.524	7.332
Personalaufwand	-4.591	-3.988
Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-1.984	-1.867
Investitionsaufwendungen	-1.672	-1.474
Jahresergebnis/Ergebnisabführung	-723	3

3. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

Der demografische Wandel bzw. das Älterwerden der geburtenstarken Jahrgänge verändert unsere Gesellschaft. Pflege wird immer mehr zu einer zentralen Aufgabe, der Bedarf an zeitgemäßen Wohn-Pflege-Einrichtungen wächst. Unsere Genossenschaft hat diesen Trend früh ernst genommen und den Bereich „Wohnen mit Pflege“ als einen wichtigen Schwerpunkt in der Unternehmensstrategie verankert.

Die Senioreneinrichtung Kreuzstraße GmbH & Co. KG errichteten wir bereits vor Jahren in Kooperation mit der Baugenossenschaft Wiederaufbau und der Firma Staake. Das zentrumsnahe Haus ist seit der Fertigstellung verpachtet. Es wird kontinuierlich erfolgreich bewirtschaftet. Auch im letzten Geschäftsjahr trug die Gesellschaft mit einem positiven Beitrag zum Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft bei.

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

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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 11.03.2019

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

gez. Viemann gez. Günther
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

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

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

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

Der Bauausschuss hat sich 2018 in 6 Sitzungen vom Vorstand kontinuierlich über den Baufortschritt des Bau- und Modernisierungsprogramms berichten lassen und dessen Fortschreibung vorbereitend beraten. Die laufenden Projekte sowie das im Juni mit dem ersten Spatenstich begonnene Neubauvorhaben im Casparviertel/Nordstadt wurden teils detailliert erörtert.

Im August 2018 erläuterte der Vorstand während einer Rundfahrt durch den Bestand das Bau- und Modernisierungsprogramm 2019, das anschließend vorbereitend besprochen wurde, bevor es in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Der Prüfungsausschuss hat sich in insgesamt 6 Sitzungen mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der BBG eG und der BBG Service GmbH, dessen Weiterentwicklung und der Information der VertreterInnen dazu befasst. Weitere Themen waren:

- Der Innenrevisionsbericht 2017
- Die Bedingungen für Fördergelder für Neubau und Modernisierung
- Die Struktur des Wertpapierfonds als Liquiditätsreserve für die Spareinrichtung.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in drei Sitzungen mit der neuen europäischen „Datenschutz-Grundverordnung“, dem „Deutschen Corporate Governance Kodex“, den Regelungen bezüglich der Nutzung und Pflege von Gärten durch Nutzungsberechtigte und dem Beschwerdemanagement in der Genossenschaft sowie auch mit der Vergabeordnung im Hinblick auf neue/alternative Wohnformen beschäftigt.

Der Personalausschuss hat in 5 Sitzungen unter anderem die Wiederbestellungen von Frau Stemmer und Herrn Jäger in den Vorstand vorbereitet.

Der Seniorenresidenzen-Ausschuss tagte 2 Mal. Hauptthemen waren die Planung der neuen Einrichtung in der Greifswaldstraße und die weitere Konsolidierung der BBG Seniorenresidenzen GmbH. Ab dem Sommer 2018 übernahm der Aufsichtsrat im Ganzen die Aufgabe als Beirat der GmbH, um in der Startphase der neuen Einrichtung vollständig eingebunden zu sein.

Sowohl in der Zusammenarbeit in den Ausschüssen als auch mit dem Plenum des Aufsichtsrates wurden alle notwendigen Informationen durch den Vorstand bereitwillig erteilt. Darüber hinaus wurden in einer Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat grundsätzliche Fragen der strategischen Ausrichtung und der Optimierung der Zusammenarbeit bearbeitet.

Zusätzlich zu den Sitzungen der VertreterInnenversammlung, an denen der Aufsichtsrat regelmäßig teilnimmt, wurden die Vertreterinnen und Vertreter zu einem Workshop eingeladen, in dem die strategische Ausrichtung der Genossenschaft erläutert wurde. Wie in jedem Jahr gab es eine Rundfahrt mit der VV durch den Bestand, bei der die Neubau- und Modernisierungsarbeiten vor Ort diskutiert wurden.

Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (Stand 03.2019)

Sowohl für die beiden großen Tochtergesellschaften als auch für die Genossenschaft selbst wurden die Perspektiven an Hand von mehrjährigen Planungen mit dem Vorstand durchgesprochen. Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2018 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 2. Mai 2019 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 2018 durchgeführt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 2. Mai 2019 erläuterten die Wirtschaftsprüfer Günther und Schmidt detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 Seniorenresidenzen GmbH, den Hausmeistern sowie den Betriebsräten seinen Dank für ihre Tätigkeit aus.

Braunschweig, den 8. Mai 2019

Braunschweiger Baugenossenschaft
Für den Aufsichtsrat



Horst Ernst
Vorsitzender

A. Vorstand

Jäger, Hans-Joachim | *Dipl.-Ing. Architekt* 38179 Groß Schwülper
Stemmer, Karin | *Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien Ökonomin (GdW)* 38102 Braunschweig

B. Aufsichtsrat

Döpke, Jann | *Arbeiter* 38108 Braunschweig
Ernst, Horst | *Dipl.-Ing.* 38118 Braunschweig
Fischer, Dr. Jörg | *Lehrer* 38108 Braunschweig
Klauke, Sabine | *Dipl.-Ing.* 38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela | *Verwaltungsfachangestellte* 38120 Braunschweig
Modrejewski, Erhard | *Bankdirektor* 38124 Braunschweig
Schunke, Angelika | *Rechtsanwältin und Diplom-Sozialpädagogin* 38118 Braunschweig
Thessmer, Boris | *Verwaltungsangestellter* 38108 Braunschweig
Voigt, Manfred | *Dipl.-Verwaltungswirt (FH)* 38112 Braunschweig

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

C. Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

D. Prokuristen

Fulst, Holger | *Bilanzbuchhalter* 38229 Salzgitter
Sievers, Dirk | *Betriebswirt (VWA)* 38226 Salzgitter
Gorschlüter, Michael | *Dipl.-Ing.Architekt AKNW* 38108 Braunschweig

Unsere Wahlbezirke

E. VertreterInnen

Wahlbezirk 1 (38100, 38102, 38104)

Pfeiffer, Bettina
Dornack, Werner
Wantzelius, Waltraut
Janke, Krista
Zwengel, Jürgen
Schrammek, Svenja
Waldmann, Sascha
Schewe, Jürgen
Hildebrand, Hardy
Böhme, Silke
Tarrach, Jörg

Wahlbezirk 2 (38106, 38108)

Eglin, Ulrike
Opalla, Michael
Dann, Susanne
Klauke, Susanne
Groß, Carsten
Krock, Dorothea
Perreau, Anne
König, Andreas
Hemmes, Andree
Duda, Rosemarie
Schote, Karin
Gingrich, Lothar

Wahlbezirk 3 (38110, 38112, 38114, 38116)

Neubauer, Renate
Höppner, Heinz-Peter
Haverland, Marion
Müller, Annegret
Beye, Eveline
Hering, Jörg
Büssing, Ingrid
Lotz, Mona
Behnsen, Michael
Samel, Gabriela
Horstmeyer, Carsten
Dölz, Annelies

Wahlbezirk 4 (38118)

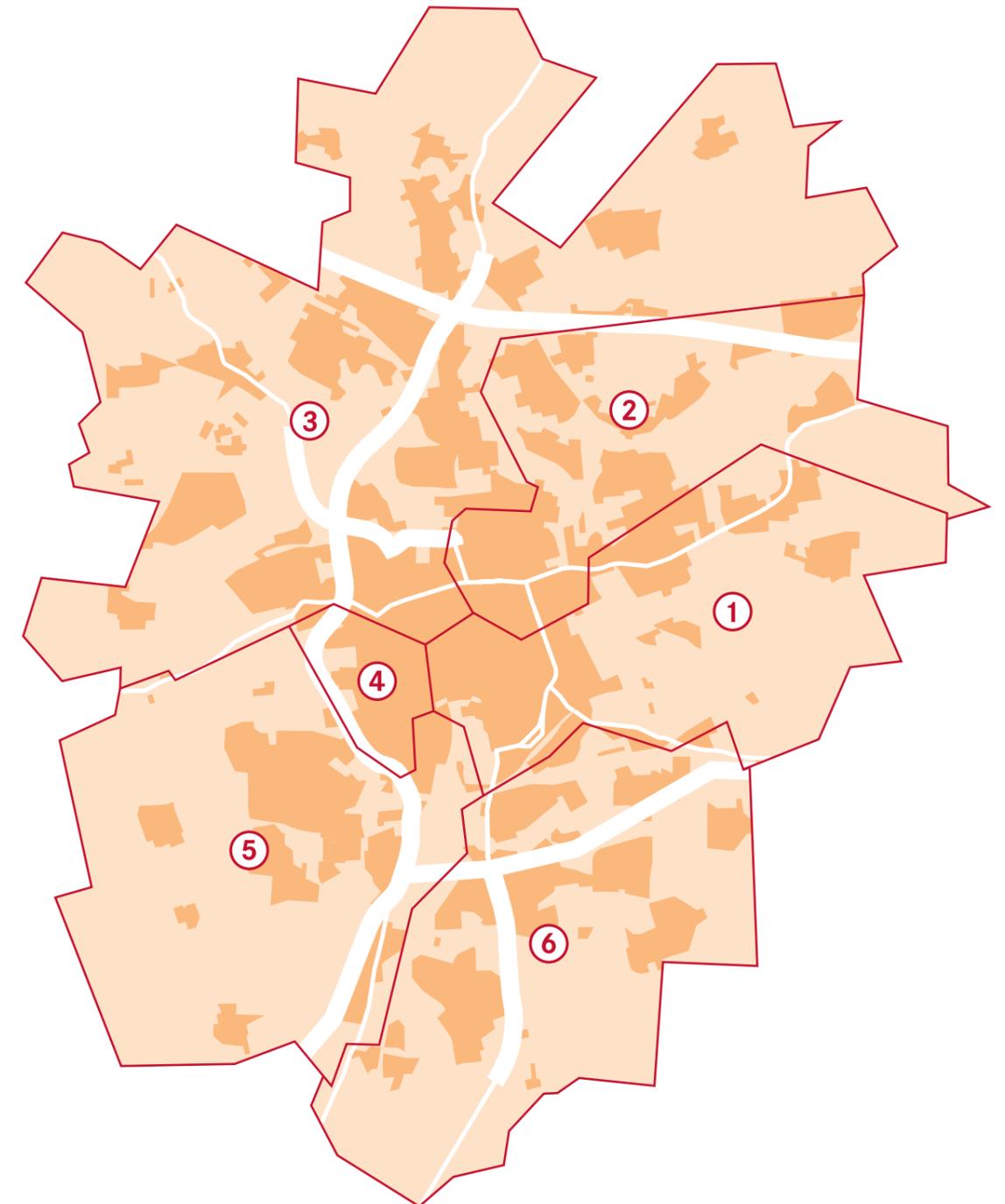
Krone, Susanne
Ehrlich, Maja
Bordan, Klaus
Jolie, Helmut
Heller, Manuela
Krone, Horst
Witte, Matthias
Isenberg, Heinz-Henning
Kanka, Frank
Plumeyer, Bernd
Morawe, Ansgar
Bartels, Heidrun
Seide, Yvonne
Joost, Gerrit

Wahlbezirk 5 (38120, 38122)

Soleiman pour Hashemi, Mohammed Esmaeil
Pink, Dietrich
Maue, Jürgen
Langkopf, Hartmut
Kemper, Heinrich
Stumpe, Gerd
Lindecke, Siegfried
Kubitza, Werner
Grote, Martin
Schulze, Alexandra

Wahlbezirk 6 (38124, 38126)

Schicke, Ulrich
Kreuder, Petra
Langner, Astrid
Scholz, Klaus
Preen, Hans-Georg
Tilch, Astrid
Osterloh, Hans-Günter
Reinecke, Frank
Uhde, Dieter
Labes, Karl-Heinz
Langner, Olaf
Ulbrich, Christian
Schmidt, Jürgen



Belegschaftsvertretung der Braunschweiger Baugenossenschaft EG

Vorsitzende des Betriebsrats:

Haverland, Marion

38176 Wendeburg

Impressum

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 - 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

welcome@baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform GmbH

www.logoform.de

