



BBG

Wohnen in Braunschweig

Geschäftsbericht 2014

Vielfalt. Miteinander. Leben

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

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Geschäftsbericht unserer Genossenschaft vorzulegen.

Erneut berichten wir Ihnen von einem produktiven Geschäftsjahr. Wir haben in allen Kernbereichen erfolgreich gewirtschaftet und die Attraktivität unserer Wohnungen für die Mitglieder weiter erhöht.

Als Baugenossenschaft wollen wir ein starker Partner für Wohnen sein – für Jung und Alt, Familien und Alleinstehende, Studierende und Senioren. Wir setzen auf ein gedeihliches Miteinander in einer Gemeinschaft unterschiedlicher Menschen mit bunten Lebensentwürfen. Uns liegt einiges an dieser Vielfalt, die mit der Vielfältigkeit unserer Liegenschaften korrespondiert. Auf der Basis dieser Ausrichtung entwickelt sich unsere Genossenschaft seit Langem mit erfreulicher Kontinuität. In diesem Sinne werden wir auch die Zukunft aktiv gestalten.

Unser Fundament ist eine genossenschaftliche Geschäftspolitik. Der Erfolg zeigt sich in Ihrem Vertrauen, mit uns zu gehen und auf die Braunschweiger Baugenossenschaft zu setzen. Dafür unser herzlicher Dank! Lassen Sie uns auch das Jahr 2015 zu einem guten Jahr machen

Ihre BBG

Geschäftsbericht 2014

Bericht des Vorstandes und Auszug aus dem Lagebericht	4
I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
II. Geschäftsentwicklung BBG	5
III. BBG Service GmbH	14
IV. BBG Senioren-Residenzen GmbH	15
V. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co.KG	16
VI. Jahresabschluss	17
VII. Dank	24
Jahresabschluss	26
I. Bilanz zum 31. Dezember 2014	26
II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	28
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2014	29
A. Allgemeine Angaben	29
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	31
D. Sonstige Angaben	36
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (§ 322 HGB)	39
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014	40
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	42
Unsere Wahlbezirke	46

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 - 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform GmbH

Bericht des Vorstandes und Auszug aus dem Lagebericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr als insgesamt stabil. Nach Stagnationstendenzen zum Sommer hin nahm die Konjunktur im zweiten Halbjahr Fahrt auf. Mit einer Steigerung um 1,5% lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt schließlich höher als 2013 und über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre (1,2%). Offensichtlich kann sich die hiesige Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten, sie profitierte vor allem von einer starken Binnennachfrage.

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9%. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1%; 2012: + 2,0%; 2013: + 1,5%). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3%). Die moderate Jahresteuersatzrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte, nicht zuletzt beeinflusst durch die drastisch gesunkenen Energiepreise.

Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 52.000 Menschen weniger als noch im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote ging gegenüber 2013 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7% zurück. Sieht man vom Rekordjahr 2012 mit einer ähnlichen Quote ab, wurde damit der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Gleichzeitig stieg die Erwerbstätigkeit auf einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Insgesamt 42,65 Millionen Menschen waren in Arbeit, das sind 372.000 mehr als im Vorjahr.

Zusammenfassend kann man für das Jahr 2014 feststellen, dass die Wohnungswirtschaft ein sehr positives Umfeld für eine weitere erfolgreiche Geschäftsentwicklung vorfand. Das gilt zumindest für Unternehmen in den prosperierenden Regionen der Republik. Profitiert haben sowohl das Kerngeschäft der Vermietung als auch weitere immobilienwirtschaftliche Geschäftsbereiche. Der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand wurde allerdings durch eine rasante Preisentwicklung in diesem Bereich negativ beeinflusst, welche die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben an kritische Grenzen führte.

Für das Jahr 2015 rechnet die ifo-Konjunkturprognose mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um weitere 1,5%. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose im Herbst 2014 der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute wird das Wirtschaftswachstum in 2015 bei 1,2% liegen. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung ähnlich wie das ifo-Institut von einem Wachstum von 1,5% aus. Getragen wird die Erholung von der Sicht auf die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert; der private Konsum entwickelt sich analog der steigenden Realeinkommen.

II. Geschäftsentwicklung BBG

1. Hausbewirtschaftung und Instandhaltung

Die BBG ist in ihrer Strategie nicht auf das Erzielen möglichst hoher Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet. Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handeln wir zum Wohl unserer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Wir wollen eine dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Zum Vorteil der Mitglieder investierten wir auch 2014 in den Bestand und dessen Weiterentwicklung.

Seit über 126 Jahren steht unsere Genossenschaft für die Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. Wir haben bereits viel erreicht. Für manche Gebäude lässt sich jedoch vor einem technischen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund kaum ein moderner Wohnstandard herstellen. Aus diesem Grund werden wir in den kommenden Jahren im Rahmen unserer Qualitätsstrategie und auch im Hinblick auf notwendige Bauerneuerung Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen.

Beispielhaft für unser Vorgehen sei hier der Masterplan Schuntersiedlung genannt. Der bei Weitem größte Teil der Siedlungshäuser wurde bereits in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Für einige Häuser jedoch bieten nur Abriss und Neubau eine zukunfts-sichere Lösung, um attraktiven und energetisch hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Der Masterplan setzt auf behutsame Neugestaltung über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren – gemeinsam mit den Anwohnerinnen und Anwohnern.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Braunschweig unverändert hoch. Das Marktumfeld hat sich insgesamt deutlich positiv entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist dabei im Vergleich zu anderen Großstädten günstig. Die Mieten bei der BBG wurden im vierten Quartal des Berichtszeitraums auf Grundlage des Mietspiegels leicht erhöht und betragen im Dezember 2014 durchschnittlich 5,28 EUR/m² nach 5,23 EUR/m² im Vorjahr.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Die Vermietungssituation entwickelte sich 2014 unverändert sehr positiv. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 3,8% geringfügig über dem Vorjahresniveau; in diese Zahl fließen alle umbau- und abrisssbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag erfreulicherweise bei nur 0,8% und ist damit niedriger als im Vorjahr. Auch die Fluktuationsquote lag unter dem Vorjahresniveau: Mit 9,12% ist sie gegenüber 2013 (9,72%) leicht gesunken.

Im Bereich Hausbewirtschaftung, unserem Kerngeschäft, erzielten wir 2014 ein Ergebnis in Höhe von 2.716,1 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betrugen 35.438,4 TEUR. Die Kosten hielten wir damit auf dem Niveau der letzten Jahre. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Volumen von 38.154,5 TEUR. Moderate Mietanpassungen wirkten sich hier prägend aus. Die Erlösschmälerungen gingen um 37,6 TEUR zurück, nach bereits verbesserten Ergebnissen in den Jahren 2012 und 2013. Die resultierende Ergebnissteigerung in Höhe von 138,1 TEUR (Vorjahr 795,3 TEUR) bewerten wir als völlig zufriedenstellend. Wir werden diese Mittel im Sinne und zum Wohle unserer Mitglieder verwenden.

Für das Jahr 2014 ziehen wir in der Summe erneut eine positive Bilanz – im Hinblick auf die Zahlen und auf den Gesamtzustand der BBG-Liegenschaften.

Unsere Baugenossenschaft konnte ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet im Berichtsjahr erneut festigen. Zum Jahresende verfügte die BBG über einen Immobilienbestand von 6.463 Wohnungen beziehungsweise 395.934 Quadratmetern Wohnfläche, 99 Gewerberäumen, zwei Senioreneinrichtungen mit 194 Bewohnerplätzen und 1.231 Stellplätzen, davon 699 in Garagen.

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

In den vergangenen fünf Jahren entwickelte sich der Bestand wie folgt:

Nach Einheiten

	2014	2013	2012	2011	2010
Wohnungen und eigengenutzte Einheiten	6463	6515	6451	6557	6581
Gewerbe	99	99	96	94	93
Seniorenheimplätze	194	194	194	194	194
Garagen	699	698	688	684	664
Gesamt	7455	7506	7429	7529	7532

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

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Wohn- und Nutzfläche	436.826	434.983	434.581	438.901	438.794	439.678

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

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nutzungsgebühren in EUR/m ²	5,28	5,23	5,19	5,04	5,00	4,96
Erlösschmälerungen in %	2,4	2,7	2,8	3,4	4,3	5,6
Instandhaltungskosten je EUR/m ²	15,12	14,35	14,76	14,48	13,68	13,50
Fluktuationsquote in %	9,1	10,0	9,9	10,3	10,2	11,3
Bestandsinvestition EUR/m ²	27,97	29,70	37,33	35,95	35,13	35,08

Die Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2014 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2014 TEUR	Ist 2014 TEUR	Ist 2013 TEUR
Sollmieten	26.826	27.104	26.705
Erlösschmälerungen	-981	-925	-962
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	-6.140	-6.177	5.955
Zinsaufwendungen	-6.049	-5.873	-6.351
Jahresüberschuss	1.860	2.205	2.082

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr haben wir unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Alle genannten Bereiche weisen eine positive Entwicklung aus. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 27,97 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 29,70 EUR/m²) aufgewendet. Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Zinsdegression und planmäßiger Tilgungen in Höhe von 4.368 TEUR erfreulicherweise rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens anhaltend positiv, da der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt wurden.

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

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

	TEUR
Laufende Instandhaltung	4.247
Leistungen des Regiebetriebes	568
Großinstandhaltung	1.032
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	720
Gesamt	6.567

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

	EUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	6,6 Mio.
2. Für Neubau, Gebäudemodernisierung und Umbauten	6,3 Mio.
Gesamt	12,9 Mio.

Die Finanzierung der Investitionen des Anlagevermögens erfolgte, neben der Valutierung von Darlehen in Höhe von 0,9 TEUR, durch den Einsatz von Spareinlagen und Eigenmitteln.

2. Neubau, Umbau und Modernisierung

Als älteste Baugenossenschaft Braunschweigs tragen wir Mitverantwortung an der Wohnungs- und Mietsituation vor Ort. Die Kosten für den Bau eines Quadratmeters Wohnung lagen vor einigen Jahren bei rund 1.600 EUR, heute rechnen wir mit rund 2.400 EUR je Quadratmeter. Vor diesem Hintergrund setzten wir im Berichtsjahr unsere bewährte Strategie der Erhaltung und Entwicklung des mietgünstigen BBG-Immobilienbestands fort. Eine anhaltend starke Nachfragesituation nach Wohnraum, moderate Kostenentwicklungen und niedrige Finanzierungskosten schafften dafür gute Rahmenbedingungen.

Im Bereich der Schuntersiedlung wurden mit den Objekten Lübeckstraße 25, 26, 29 und 30 zugleich die ersten Neubaumaßnahmen begonnen. Hier werden im Rahmen des Masterplans die ersten sechs Wohneinheiten mit attraktiven Grundrissen und energetisch gutem Standard in die bestehenden Quartiere integriert. Die Häuser Kieler Straße 6 und 12 wurden grundlegend saniert und von Einfamilien- in Mehrfamilienhäuser umgewandelt.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Aktivitäten waren die Umbaumaßnahmen in der Jahnstraße 6, 7, 7A, 16, 16A und 17. Hier wurden insgesamt 61 Einheiten – zum Teil mit öffentlichen Zuschüssen – umfangreich saniert. Die Fassaden wurden gedämmt, Dächer erneuert, Dachgeschosse ausgebaut, Grundrisse geändert, Elektro- und Sanitärinstallationen auf den neuesten Stand gebracht. Bis Ende 2015 werden wir in diesem sehr in die Jahre gekommenen Quartier neue Wohnqualität zu bezahlbaren Nutzungsgebühren schaffen.

Unverändert setzten wir auch unser Modernisierungsprogramm fort. So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 36 Einheiten in der Kaland- und der Virchowstraße umfangreiche Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Elektroversorgung vorgenommen. In den Liegenschaften Tuckermann-, Gmeiner- und Bassestraße steigerten wir durch den Anbau von Vorstellbalkonen in 53 Wohneinheiten den Wohnkomfort.

3. Mitglieder

21.207 Menschen waren am Jahresende 2014 Mitglied unserer Genossenschaft. Ihnen bieten wir mehr als bezahlbaren zeitgemäßen Mietwohnraum. Auch gute Nachbarschaft ist ein Wert, dem wir bei unserem Handeln eine hohe Bedeutung beimessen.

Im letzten Jahr gaben wir auf regelmäßigen Infoabenden in den Vermietungsbezirken wieder die Möglichkeit zu Diskussion und Austausch. Mit einem weit gespannten BBG-Mitgliederprogramm schufen wir zusätzlich eine Plattform, auf der offene Begegnung, ein freundliches Miteinander und loyaler Zusammenhalt in der BBG entstehen können. Das Programm wendet sich an Familien, Senioren und junge Leute gleichermaßen. Hier einige Höhepunkte aus dem Jahr 2014:

Das BBG-Frühlingsfest Ende April lockte mit einem fünfstündigen Programm über 800 Besucher und Nachbarn ins Emsviertel. In den vergangenen drei Jahren haben wir dort in der Ems-, Recknitz- und Pregelstraße den Bestand deutlich aufgewertet und energetisch saniert. Zum Abschluss des Großprojekts hatten wir alle Mieter, Freunde und Nachbarn zum Straßenfest eingeladen. Mitveranstalter war der Verein Stadtteilentwicklung Weststadt.

Im Juni fand der 1. BBG-Grundschul- und Kita-Cup statt. Wir waren hier zu Gast beim HSC Leu. Über 400 Schüler der Grundschulen Heidberg, Mascheroder Holz, Melverode, Hans-Georg-Karg CJD, Bebelhof, Lindenbergersiedlung und Rautheim spielten ein Fußball-Turnier für zweite Klassen aus. Betreut wurden die Teams von Lehrern und älteren Schülern. Beim anschließenden Kindergarten-Cup zeigten rund 80 Kinder aus den Kitas Rünigen, Stephanus/Heidberg, Rautheim und Roseliesstraße, was sie sportlich leisten können.

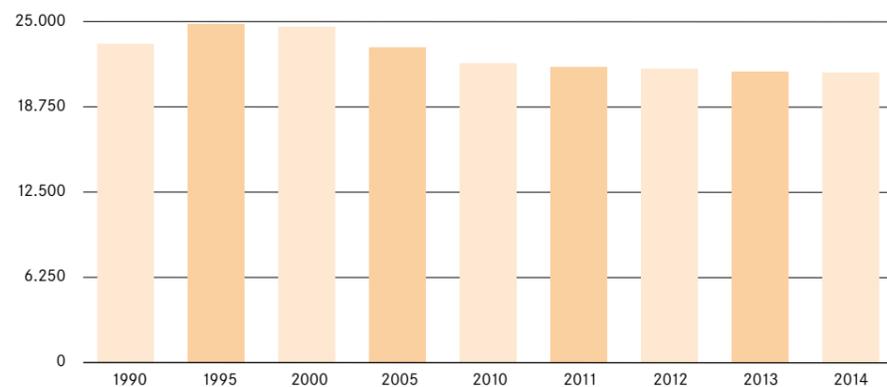
In der Schuntersiedlung veranstalteten wir für die nachwachsende Generation den Workshop „Kinder gestalten Monster“. Sabine Lehnert ist selbst BBG-Mitglied, ihre gebastelten Figuren erobern seit einiger Zeit Braunschweig – als Schlüsselanhänger, Kühlschrankschmuck, Handtasche, Brosche oder Lesezeichen. Im November und Dezember bekamen die Kinder unserer Mitglieder selbst die Chance, Figuren zu basteln.

2014 investierten wir außerdem in unsere Internetpräsenz. Unser Ziel war ein zeitgemäßer, erlebnisorientierter Auftritt. Im Kern stand unter anderem die Gestaltung der BBG-Facebook-Seite. Dort veranstalteten wir viele Aktionen, die wir auch auf der BBG-Website bewarben.

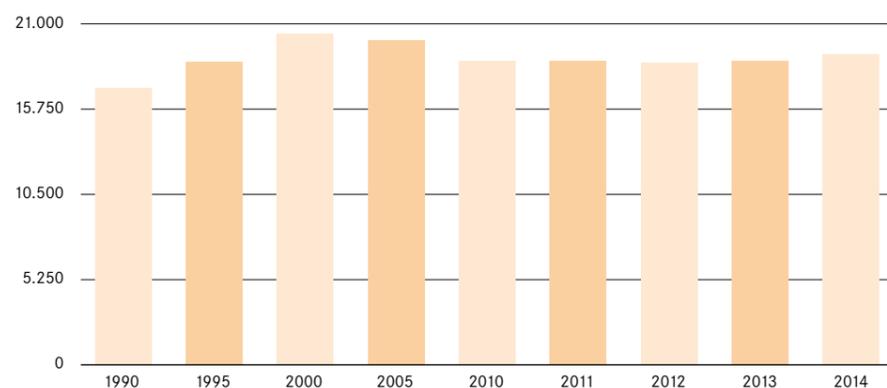
Die Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile ergab sich im Einzelnen wie folgt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2014	21.272	33.545
Zugänge	709	2.044
Abgänge	774	1.262
Stand am 31.12.2014	21.207	34.327

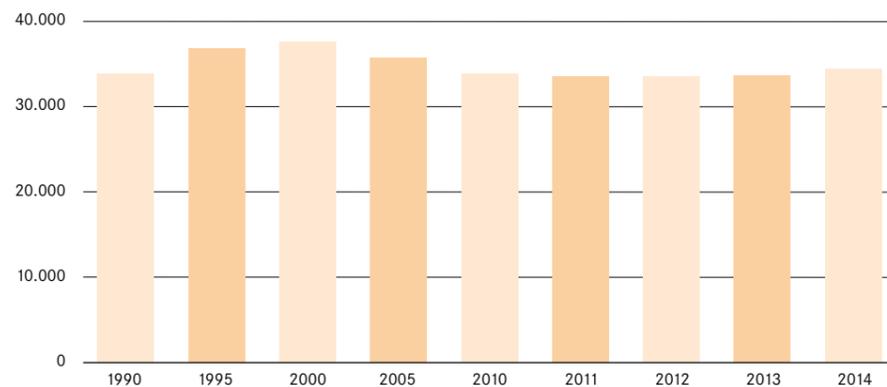
ANZAHL DER MITGLIEDER



GESCHÄFTSGUTHABEN



ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE



4. Spareinrichtung

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 bieten wir im Gegenzug Sicherheit ohne Spekulationen, Kredit- und Auslandsgeschäfte durch die Beteiligung an Realwerten mit einem Höchstmaß an Regionalität und Solidität. In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase bieten wir zudem vergleichsweise gute Zinsen.

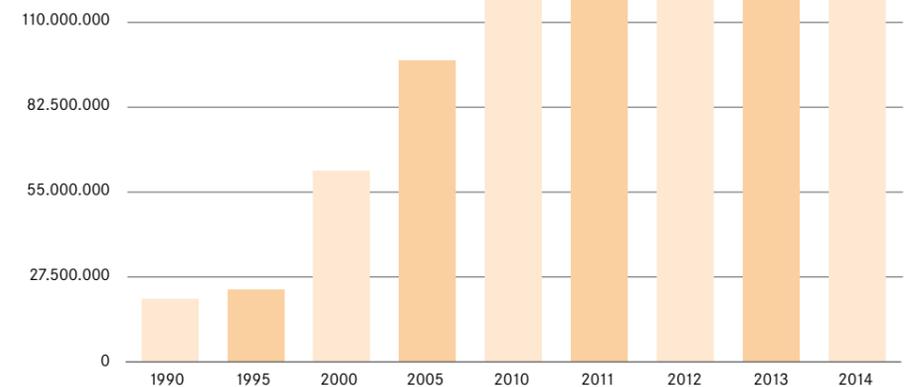
Auch 2014 war die BBG-Spareinrichtung stark nachgefragt. Wir freuen uns über das ungebrochene Vertrauen unserer Genossenschaftsmitglieder und ihrer Angehörigen. Im letzten Jahr haben wir das Einlagenvolumen allerdings begrenzt, und zwar in dem Maße, wie wir für eingezahlte Mittel Verwendung finden konnten. In der Summe senkten wir das Volumen um rund 5,1 Mio. EUR. Diese Abschmelzung ist im Sinne unserer Genossenschaft; sie spiegelt überdies den Gedanken der Selbsthilfeeinrichtung: Wir sammeln nur Gelder ein, die wir in den Bestand investieren können – und die so den Mitgliedern wieder zugute kommen. So entsteht ein solidarisches Gleichgewicht von Geben und Nehmen.

Im 115. Jahr des Bestehens stabilisierte sich in der Folge das Einlagevolumen bei der beachtlichen Summe von 132,2 Mio. EUR. Rund 5.400 Mitglieder nutzen die BBG-Spareinrichtung.

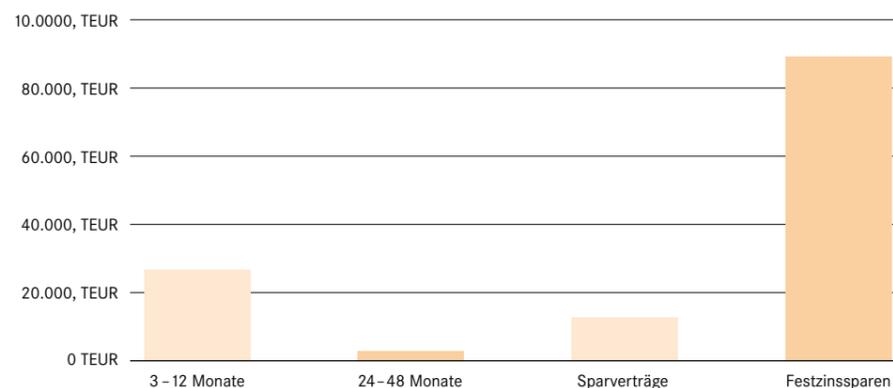
Die Spareinlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	EUR
Bestand am 01.01.2014	136.303.492
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	4.529.588
Abgang durch Auszahlungen	9.616.500
Stand am 31.12.2014	131.216.580

ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN



GLIEDERUNG DER SPAREINLAGEN



Zur Sicherung der anvertrauten Mittel halten alle deutschen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung einen gemeinsamen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. Die BBG beteiligt sich daran mit einem jährlichen Sicherheitsbeitrag von aktuell 53,2 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebtrag von aktuell 867,8 TEUR.

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

5. Organisation und Personal

Am 1. Mai 2014 haben wir unser Vorstandsteam – nach der Bestellung durch den Aufsichtsrat – verstärkt. Karin Stemmer wird als drittes Vorstandsmitglied an der positiven Entwicklung der Braunschweiger Baugenossenschaft mitarbeiten. Die Immobilien-Ökonomin, Diplom-Sozialpädagogin und gebürtige Fränkin war zuvor in Frankfurt am Main tätig.

Im Berichtszeitraum verabschiedete der Aufsichtsrat nach langjähriger und erfolgreicher Arbeit Horst Kammann und Wolfgang Klages. Als neue Mitglieder wurden Jürgen Dölz und Jann Döpke begrüßt.

Zum Jahresende 2014 arbeiteten 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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. Dafür möchten wir an dieser Stelle herzlich danken.

Als größte regionale Baugenossenschaft sind wir ein verlässlicher Arbeitgeber und investieren kontinuierlich in die Personalentwicklung und moderne, attraktive Arbeitsbedingungen.

Die Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann ist unsere Hauptaufgabe in der Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr mindestens drei jungen Menschen eine erstklassige Ausbildung zu bieten. Im Jahr 2014 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.

Drei Absolventinnen schlossen ihre Ausbildung im letzten Jahr ab, mit sehr gutem Erfolg. Zwei erhielten aufgrund ihrer exzellenten Leistungen in der Folge IHK-Stipendien; die Dritte wird 2015 ihr duales Studium abschließen. Die jungen Immobilienkauffrauen sind alle weiterhin bei der BBG beschäftigt.

Durch den ausgesprochen engagierten Einsatz unseres gesamten Teams konnte die Neueinführung des ERP-Systems Wodis-Sigma erfolgreich vorangebracht werden. Neue gesetzliche Auflagen – wie die SEPA-Umstellung und der Ausweis der Kirchensteuer – waren ein zusätzlicher Kraftakt, den wir gut gemeistert haben.

Die Zahl unserer Beschäftigten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitarbeiter/-innen	Vorjahr
VERWALTUNG	68	67
- davon technische Abteilung	8	9
- davon teilzeitbeschäftigt	2	6
Regiebetriebe	15	16
Hausmeister	5	7
Sonstige (Reinigungskräfte u. Ä.)	4	5
Gesamt	92	95

Alter in Jahren	Männlich	Weiblich
Unter 20	0	4
Zwischen 20 und 30	3	13
Zwischen 30 und 40	4	11
Zwischen 40 und 50	10	13
Zwischen 50 und 60	18	9
Über 60	4	3
Gesamt	39	53

III. BBG-Service GmbH

Die BBG erbringt eine Vielfalt an Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen – auch über einige Tochterunternehmen, in denen spezifische Arbeitsbereiche effektiv zusammengefasst sind.

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 betreut einerseits die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche für fast den gesamten Bestand. Dazu nutzt sie moderne elektronische Systeme.

Außerdem liegt die Medienversorgung unserer Liegenschaften in ihrer Hand. Das Angebot umfasst das Fernsehprogramm sowie ein Zusatzpaket für Internet und Telefonie auf der Basis einer Kooperation mit dem Unternehmen Kabel Deutschland.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wirtschaftete die BBG-Service GmbH nach Plan. Die Geschäftsentwicklung zeigte einen bewährten kontinuierlichen Verlauf. Unsere Mitglieder profitierten wiederum von zeitgemäßen, vergleichsweise kostengünstigen Konditionen.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 betrug 2,7 Mio. EUR. Beide Geschäftsparten leisteten einen wesentlichen Beitrag zu dem Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss betrug 292,7 TEUR. Entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag wurde der Betrag an die BBG als Muttergesellschaft abgeführt. Auch in Zukunft erwarten wir weiterhin positive Ergebnisse.

Der Jahresabschluss vom 26. Januar 2015 wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH erstellt und am 4. März 2015 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	2.559	95,7	Eigenkapital	51	1,9
Umlaufvermögen	114	4,3	Rückstellungen	6	0,2
			Verbindlichkeiten	2.616	97,9
Gesamtvermögen	2.673	100,0	Gesamtkapital	2.673	100,0

Finanzlage

	2014	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2014	125	45
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	639	485
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38	-164
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-644	-241
Liquide Mittel am 31.12.2014	82	125

Ertragslage

	2014	Vorjahr
Betriebsergebnis	466	533
Finanzergebnis	-119	-130
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-54	-77
Jahresüberschuss / Ergebnisabführung	293	326

IV. BBG Senioren-Residenzen GmbH

Die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren) ist eine von uns 2004 gegründete Tochtergesellschaft. Das Ziel des Unternehmens ist es, uns in dem Bereich „Gutes Wohnen im Alter“ zukunftsstark zu positionieren – auch im Interesse der BBG-Mitglieder, die sich im Alter neu orientieren.

Seniorinnen und Senioren erhalten von der BBG Senioren ein exzellentes Leistungsspektrum aus einer Hand. Das Angebot gilt für die Unterstützung im eigenen Zuhause und in den Senioren-Residenzen.

Unter dem Dach der Gesellschaft werden das Traditionshaus Reuterstraße – mit 48 Bewohnerinnen und Bewohnern – und die Residenz Tuckermannstraße, mit 145 Plätzen im Wohn- und Pflegebereich sowie 14 Zweizimmer-Apartments, geführt. In beiden Häusern bildeten wir 2014 insgesamt 11 junge Menschen zu Bürokauleuten und Altenpflegern aus.

Seit Mai 2014 hat die Gesellschaft mit Stephan Nielsen einen neuen Geschäftsführer. Der diplomierte Pflegewirt und gebürtige Lübecker verantwortete in den letzten Jahren als Bereichsleiter in Hameln den ambulanten, stationären und teilstationären Dienst. Seine Aufgabe war und ist es, die Tätigkeiten der Senioren-Residenzen zukunftsorientiert zu bündeln und voranzubringen.

Das Jahresergebnis der BBG Senioren lag 2014 erkennbar über dem Ergebnis der Vorjahre. Die Bilanzsumme zum Stichtag betrug 2,0 Mio. EUR, bei einem Jahresfehlbetrag von 39 TEUR. Diesen erfreulichen Aufwärtstrend will die BBG Senioren weiter verstärken.

Der mit Datum vom 17. März 2015 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft N. Treuhand GmbH geprüft und am 27. März 2015 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	1.253	62,9	Eigenkapital	54	2,7
Umlaufvermögen	732	36,9	Rückstellungen	1.426	71,6
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,2	Verbindlichkeiten	464	23,4
			Rechnungsabgrenzungsposten	46	2,3
Gesamtvermögen	1.990	100,0	Gesamtkapital	1.990	100,0

Finanzlage

	2014	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2014	346,5	416,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	65,3	-22,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-68,1	-47,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-0,1	0
Liquide Mittel am 31.12.2014	343,6	346,5

Ertragslage

	2014	Vorjahr
Betriebsergebnis	7.641	7.129
Personalaufwand	-4.170	-3.922
Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-2.248	-2.134
Investitionsaufwendungen	-1.262	-1.248
Jahresergebnis/Ergebnisabführung	-39	-175

Im Jahresdurchschnitt 2014 beschäftigte die BBG Senioren 193 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, dies sind 14 mehr als im Jahr zuvor.

V. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

Der demografische Wandel bzw. das Älterwerden der geburtenstarken Jahrgänge werden unsere Gesellschaft verändern. 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 für Senioren“ als einen wichtigen Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit etabliert.

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 das Objekt 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 in Zukunft von einer Verstärkung der guten Entwicklung aus.

VI. Jahresabschluss

1. Bilanz und Jahresergebnis

Stabilität und Nachhaltigkeit bestimmten auch für das Jahr 2014 den Kurs des Unternehmens.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Braunschweiger Baugenossenschaft weist erneut ein sehr positives Jahresergebnis aus. Der Jahresüberschuss lag mit 2,2 Mio. EUR rund 122 TEUR über dem des Vorjahres.

Die Bilanzsumme sank, im Wesentlichen bedingt durch eine geplante Reduzierung unserer Finanzanlagen und Wertpapierbestände, von 267,6 Mio. EUR auf 261,5 Mio. EUR.

Unsere Eigenkapitalausstattung erhöhten wir um rund 2,0 Mio. EUR auf 38,0 Mio. EUR; diese Reserven werden wir auch zukünftig weiter ausbauen. Die Feststellung des Jahresabschlusses obliegt der VertreterInnenversammlung, die am 26. Juni 2015 tagen wird.

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

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

In der Hausbewirtschaftung wirkten sich gestiegene Sollmieten, geringere Erlöschmälerungen und Zinsaufwendungen ergebnisverbessernd aus, im Gegenzug belasteten höhere Instandhaltungs- und Verwaltungskosten den Ertrag. Insgesamt steigerten wir das Hausbewirtschaftungs-Ergebnis um 138,1 TEUR.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 518,6 TEUR. In diese Summe fließen die Geschäftsbesorgungsergebnisse der BBG-Service GmbH und der BBG Senioren-Residenzen GmbH sowie Veräußerungsgewinne von Wertpapieren ein.

Im neutralen Ergebnis wirkten sich geringere Anlageabgangserträge und gestiegene Aufwendungen für Pensionsverpflichtungen ergebnisverschlechternd aus.

Gegliedert nach Leistungsbereichen stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	2.716,1	2.578,0	138,1
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-64,7	-103,9	39,2
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	112,8	87,4	25,4
Betriebsergebnis	2.764,2	2.561,5	202,7
Finanzergebnis	648,2	129,6	518,6
Neutrales Ergebnis	-742,7	-462,5	-280,2
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.669,7	2.228,6	441,1
Steuern von Einkommen und Ertrag	-464,5	-146,2	-318,3
Jahresüberschuss	2.205,2	2.082,4	122,8

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Zum Bilanzstichtag weisen wir Finanzmittel in Höhe von 29,1 Mio. EUR aus. Unser hoher Liquiditätsbestand begründet sich aus den Anforderungen, die der Gesetzgeber an Unternehmen stellt, die Bankgeschäfte tätigen. Diesen Anforderungen kamen wir im Berichtsjahr, wie schon in den Vorjahren, durchgängig in mehr als ausreichendem Maße nach.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements liegt der Fokus vorrangig darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber unseren Sparern und den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 505,8 TEUR weitere Liquidität geschöpft wird, sodass 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. Mithilfe von drei Forward-Swap-Verträgen wurden im Geschäftsjahr 2005 Zinsänderungsrisiken abgesichert, die im Jahr 2009/2010 zur Prolongation anstehende Finanzierungsmittel betrafen. 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 3,42% nach 3,57% im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 33,6% gegenüber 40,9% im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung vermittelt einen Überblick über die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung für 2014

	2014 TEUR	2013 TEUR
Jahresüberschuss	2.205,2	2.082,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.952,0	6.920,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	670,8	514,2
Zahlungswirksame Tilgungszuschüsse	-587,3	-309,4
Cashflow nach DVFA/SG	9.240,7	9.207,3
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	672,2	-424,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-115,6	-317,7
Abnahme sonstiger Aktiva	296,0	449,8
Zunahme sonstiger Passiva	138,1	174,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.231,4	9.035,4
Planmäßige Tilgungen	-4.367,6	-5.295,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	5.863,8	3.740,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	184,8	599,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschl. immaterielle Vermögensgegenstände)	-6.975,4	-7.415,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.320,9	289,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.099,8	-650,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.569,5	-7.176,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.944,0	4.570,6
Außerplanmäßige Tilgungen	-6.942,2	-3.773,5
Veränderung der Geschäftsguthaben	313,6	116,3
Auszahlungen für Dividenden	-504,2	-504,1
Veränderung der Spareinlagen	-5.086,9	3.349,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.275,7	3.759,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.981,4	322,7
Finanzmittelbestand zum 01.01	33.108,6	32.785,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	29.127,2	33.108,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und vorgesehene Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel zum Stichtag 31.12.2014 beliefen sich auf 29,1 Mio. EUR.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten ist bei gewohnt sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gegeben.

2.3 Vermögenslage

Unsere Vermögenslage 2014 zeigt ein branchentypisches Bild. Rund 84% des Vermögens sind langfristig investiert und entsprechend fristenkongruent finanziert. Die Bilanzsumme verminderte sich im Berichtsjahr um rund 6,5 Mio. EUR auf nunmehr 261,1 Mio. EUR.

Zum Bilanzstichtag ergibt sich folgendes Bild unserer Vermögenslage:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	500,8	0,3	404,9	0,1	95,9
Sachanlagen	213.591,9	81,8	213.773,7	79,9	-181,8
Finanzanlagen	5.528,3	2,1	7.709,2	2,9	-2.180,9
Umlaufvermögen langfristig	18,8	0,0	28,7	0,0	-9,9
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	11.039,6	4,2	11.389,7	4,3	-350,1
Übrige kurzfristige Aktiva	30.378,0	11,6	34.295,5	12,8	-3.917,5
Bilanzsumme	261.057,4	100,0	267.601,7	100,0	-6.544,3

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Bilanzielles Eigenkapital	38.029,9	14,6	36.015,2	13,5	2.014,7
Fremdkapital, langfristig					
Pensions- und andere langfristige Rückstellungen	9.213,0	3,5	8.542,2	3,2	670,8
Langfristige Verbindlichkeiten	184.015,3	70,5	193.511,2	72,3	-9.495,9
Kurzfristige Fremdmittel	29.799,2	11,4	29.533,1	11,0	266,1
Bilanzsumme	261.057,4	100,0	267.601,7	100,0	-6.544,3

Der mit der Finanzierung des Modernisierungsbedarfs unseres Gebäudebestands verbundene Fremdkapitaleinsatz belastet unsere Eigenkapitalquote von gegenwärtig 14,6%. Wir gehen davon aus, die Quote bis zum Jahr 2023 auf knapp 20,0% steigern zu können.

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

Die günstigen Finanzierungsbedingungen nutzte unsere Genossenschaft, um ältere KfW-Darlehen umzuschulden sowie aus der Zinsbindung auslaufende Darlehen mit Hilfe von Spareinlagen zurückzuzahlen.

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

3. Chancen- und Risikobericht

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung verfügt die BBG 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 haben sich als leistungsstark herausgestellt und tragen zur positiven Entwicklung der Genossenschaft bei. Hierzu gehören insbesondere das interne Kontrollsystem (IKS), unser Controlling- und Informationssystem und unser kontinuierlich weiterentwickeltes elektronisches Organisationshandbuch.

Im Hinblick auf die Einlagenhöhe unserer Spareinrichtung sind wir gesetzlich verpflichtet, eine bedeutende Liquiditätsreserve vorzuhalten. Diese liquiden Mittel wurden im Rahmen eines Spezialfonds verwaltet, dessen Entwicklung aufgrund seiner Bedeutung einer laufenden Überwachung im Rahmen des Risikomanagements unterliegt. Das 2014 neu eingeführte wohnungswirtschaftliche ERP-System konnte erstmalig erfolgreich für den Jahresabschluss 2014 eingesetzt werden.

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

Für die BBG als lokal agierendes Unternehmen bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels und in den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestands. Unsere Genossenschaft verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 1920er Jahre und 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80 Prozent der Wohnungen sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 40 und 75 Quadratmetern.

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 müssen.

Die BBG ist für diese Aufgabe gut aufgestellt. Unsere Eigenkapitalausstattung ermöglicht angemessene Reaktionszeiten bei notwendigen Investitionen. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht. Notwendige Kreditneuaufnahmen für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sind für die BBG darstellbar. Das derzeit historisch niedrige Zinsniveau begünstigt dabei ein Wachstum bzw. eine Bestandserneuerung durch Neubau.

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

Eine zentrale Aufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf gutem Niveau fortgeführt. Schwerpunkte sind die Optimierung der Grundrissorganisation, ein zeitgemäßer Umbau von Bädern, der Einbau von Aufzügen, Wohnumfeldverbesserungen und effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen. Dafür ist es erforderlich, Wohnraum für die Realisierung dieser Maßnahmen freizuhalten. Daher werden deutliche Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände auch im laufenden Geschäftsjahr ausgewiesen. Neubaumaßnahmen werden unser Modernisierungsprogramm in den nächsten Jahren ergänzen.

Für die mittelfristige Zukunft erwarten wir einen weiteren, allerdings sehr moderaten Anstieg der Mieten. Erhöhungsspielräume werden auch deshalb genutzt, um Ungleichgewichte in den Nutzungsgebühren zu nivellieren, die sich in Einzelnutzungsverhältnissen durch historische Entwicklungen ergeben haben.

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 vielfältige Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder.

Chancen für die weiterhin positive Geschäftsentwicklung sehen wir insbesondere in der 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. Es wird immer deutlicher, dass Großstädte in Niedersachsen zukünftig eher wachsen werden.

VII. Dank

Alle Organe und Mitglieder unserer Genossenschaft leisteten durch eine konstruktive und wertschätzende Zusammenarbeit ihren Beitrag zu dem 2014 erreichten Erfolg. Ihnen und insbesondere den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der VertreterInnenversammlung möchten wir dafür herzlich danken.

Unser Dank geht auch an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – für immerwährendes persönliches Engagement und kompetente Leistungen.

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

Braunschweig, 30. April 2015

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Karin Stemmer



Kalleicher



Jäger

Jahresabschluss

I. Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		500.783,92	404.912,55
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.940.813,81		190.282.638,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.132.796,85		20.759.938,95
3. Grundstücke ohne Bauten	397.914,98		292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	621.448,93		708.393,13
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.508.000,04		1.574.769,15
6. Anlagen im Bau	753.485,01		-,-
7. Bauvorbereitungskosten	237.471,28	213.591.930,90	155.690,89
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.215.535,74		2.505.682,08
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.060.632,60		4.951.432,60
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	5.528.297,53	1.000,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		219.621.012,35	221.887.851,77
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	10.986.585,17		11.318.989,10
2. Andere Vorräte	52.993,56	11.039.578,73	70.715,14
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	222.533,76		227.017,39
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-,-		2.500,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.282,17		12.701,33
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	607.069,19		571.293,15
5. Sonstige Vermögensgegenstände	381.630,26	1.220.515,38	342.464,41
III. WERTPAPIERE		23.536.222,69	26.929.879,90
IV. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.590.994,93	6.178.698,13
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Geldbeschaffungskosten	16.832,69		27.038,79
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.241,56	49.074,25	32.580,59
BILANZSUMME		261.057.398,33	267.601.729,70

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	507.187,87		612.449,77
2. der verbleibenden Mitglieder	18.557.807,07		18.127.291,36
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.950,00	19.069.944,94	16.551,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 266.099,59 EUR (267.330,63 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	5.695.237,40		5.474.721,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 220.515,93 EUR (208.239,85 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.505.117,58	16.975.354,98	9.135.073,30
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 1.370.044,28 EUR (1.987.702,24 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	2.205.159,25		2.082.398,50
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	220.515,93	1.984.643,32	208.239,85
EIGENKAPITAL INSGESAMT		38.029.943,24	36.015.245,62
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	8.833.977,00		8.201.369,00
2. Steuerrückstellungen	915.083,00		763.485,37
3. Sonstige Rückstellungen	1.515.838,51	11.264.898,51	956.986,84
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.907.630,60		54.745.236,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.788.259,86		14.905.824,23
3. Spareinlagen	131.216.580,26		136.303.491,92
4. Erhaltene Anzahlungen	12.163.311,58		12.173.181,76
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	669.545,78		643.977,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	816.164,94		909.196,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.109.353,00		1.017.926,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.090.225,76	211.761.071,78	962.851,81
davon aus Steuern: 408.559,96 EUR (467.118,79 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 13.309,53 EUR (13.283,73 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		1.484,80	2.956,56
BILANZSUMME		261.057.398,33	267.601.729,70

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.537.718,94		37.892.381,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	336.651,09	38.874.370,03	334.155,76
2. BESTANDSERHÖHUNG (+) / VERMINDERUNG (-) AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-332.403,93	208.977,75
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		679.483,31	797.731,08
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.764.580,59	1.713.098,38
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.847.309,58	16.954.222,85
ROHERGEBNIS		24.138.720,42	23.992.121,31
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	4.133.609,21		3.920.967,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	899.933,43	5.033.542,64	1.245.188,22
davon für Altersversorgung: 157.213,33 EUR (537.544,39 EUR)			
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		6.951.942,32	6.920.086,70
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.520.768,53	2.351.681,67
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		292.751,87	325.821,25
10. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		15.000,00	-,-
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN FINANZANLAGEN		174.647,49	138.362,56
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE			
davon aus verbundenen Unternehmen: 119.992,53 EUR (129.897,23 EUR)		166.236,92	154.035,35
13. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME		38.523,45	174.492,20
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		5.872.616,87	6.350.428,28
davon an verbundenen Unternehmen: 91.427,- EUR (68.973,- EUR)			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 997.657,- EUR (753.511,- EUR)			
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		4.369.962,89	3.647.495,52
15. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN		612.730,00	306.365,00
16. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		464.502,53	146.246,35
17. SONSTIGE STEUERN		1.087.571,11	1.112.485,67
18. JAHRESÜBERSCHUSS		2.205.159,25	2.082.398,50
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN		220.515,93	208.239,85
20. BILANZGEWINN		1.984.643,32	1.874.158,65

(Vorjahr in Klammern)

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften mit Spareinrichtung und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

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

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

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile zu b) wurden bei dem Posten „Geschäftsguthaben“ vermerkt.

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 % bis 50 % bewertet.

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 679,5 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 wie folgt beschrieben:

- Gebäude, deren Nutzungsbeginn vor dem 01.01.1948 liegt, mit 2%
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1947 und vor dem 01.01.2004 liegt, mit 1,5%
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2003 liegt, mit 2% bzw. 2,5%
- Wirtschafts- und Nebengebäude mit 4 – 5%
- Außenanlagen mit 10%
- Garagen mit 5%

Die Werthaltigkeit der Gebäude wurde durch Ertragswertberechnungen belegt. Die Rechnungen weisen die Werthaltigkeit der Buchwerte über die Hälfte der Restnutzungsdauer aus. Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibesätzen zwischen 5% – 50%. Für selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 EUR bis 1.000 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6, Abs. 2a EStG mit 20% abgeschrieben wurde.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten gerechnet.

2. Umlaufvermögen

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

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

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

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

4. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis

der Heubeck-Richttafeln 2005G mit Vollanpassung 2011 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,90% zum 01.01.2014 bzw. 4,53% zum 31.12.2014 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 8.834,0 TEUR. Der sich aus der geänderten Bewertung nach BilMoG zum 01.01.2010 ergebende Umstellungsbetrag in Höhe von 4.595,5 TEUR ist im Rahmen der Mindestverteilung von 612,7 TEUR bilanziert worden. Der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Umstellungsbetrag betrug zum Bilanzstichtag 2.757,3 TEUR.

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

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus übernommenen Pensionsverpflichtungen gegenüber der Tochtergesellschaft wurden mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Zinssatz 4,53% 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

1. Die einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im nachstehenden Anlagengitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Zugang entfielen 26.820,59 EUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 10.986.585,17 EUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.
3. Die Steuerrückstellungen wurden gebildet für:

	EUR
Gewerbesteuer	265.983,00
Körperschaftsteuer	615.200,00
Solidaritätszuschlag	33.900,00

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

	EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	600.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	215.388,20
Innenrevisions- und Steuerberatungskosten	14.000,00
Verwaltungs- und Personalkosten	85.337,49
Jubiläumspflichten	189.842,00
Betriebs- und Heizkosten	201.300,00
Zinsansprüche	168.700,00
Garantiepflichtungen	22.995,85
Prozesskosten	18.274,97

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

Forderungen	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	222.533,76	18.812,42	28.688,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.282,17	-	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	607.069,19	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	381.630,26	-	-
Gesamtbetrag	1.220.515,38	18.812,42	28.688,10

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.788.259,86	1.001.258,39	3.713.438,40	15.073.563,07	19.788.259,86	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.163.311,58	12.163.311,58	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	669.545,78	669.545,78	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	816.164,94	693.915,12	122.249,82	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.109.353,00	-	-	1.109.353,00	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.090.225,76	1.090.225,76	-	-	-	-
Gesamtbetrag	80.544.491,52	18.802.736,98	16.557.656,76	45.184.097,78	64.695.890,46	GPR

7. Gegenüberstellung der vermerkpflchtigen Restlaufzeit - unter 1 Jahr - zum Vorjahr (außer Spareinlagen)

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	Insgesamt EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.907.630,60	3.184.480,35	54.745.236,90	3.255.122,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.788.259,86	1.001.258,39	14.905.824,23	1.133.419,78
Erhaltene Anzahlungen	12.163.311,58	12.163.311,58	12.173.181,76	12.173.181,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	669.545,78	669.545,78	643.977,50	643.977,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	816.164,94	693.915,12	909.196,19	730.789,15
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.109.353,00	-	1.017.926,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.090.225,76	1.090.225,76	962.851,81	962.851,81
Gesamtbetrag	80.544.491,52	18.802.736,98	85.358.194,39	18.899.342,01

8. Gliederung der Spareinlagen

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	119.524.678,14	125.979.536,64
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	11.691.902,12	10.323.955,28
Gesamtbetrag	131.216.580,26	136.303.491,92

9. Entwicklung der Ergebnisrücklagen

Die Ergebnisrücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Rücklage	31.12.2013 EUR	Entnahmen EUR	Einstellungen EUR	31.12.2014 EUR
1. Gesetzliche Rücklage	5.474.721,47	-	220.515,93	5.695.237,40
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00	-	-	775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.135.073,30	-	1.370.044,28	10.505.117,58
Summe	15.384.794,77	-	1.590.560,21	16.975.354,98

10. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	925.310,65	235.660,24	199.840,23
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	309.921.135,48	5.201.868,25	1.038.174,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.447.359,05	297.773,38	-,-
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79	-,-	-,-
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.130.002,30	-,-	-,-
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.471.099,93	411.904,48	350.599,22
6. Anlagen im Bau	-,-	746.319,01	-,-
7. Bauvorbereitungskosten	155.690,89	81.780,39	-,-
	344.417.552,44	6.739.645,51	1.388.773,43
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.505.682,08	-,-	290.146,34
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.951.432,60	1.099.825,00	2.990.625,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-
	7.709.243,87	1.099.825,00	3.280.771,34
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	353.052.106,96	8.075.130,75	4.869.385,00

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-,-	-,-	460.346,74	500.783,92	139.788,87
-112.816,19	-,-	124.031.199,52	189.940.813,81	5.401.676,87
-,-	-,-	8.612.335,58	20.132.796,85	924.915,48
105.650,19	-,-	-,-	397.914,98	-,-
-,-	-,-	508.553,37	621.448,93	86.944,20
-,-	-,-	3.024.405,15	1.508.000,04	398.616,90
7.166,00	-,-	-,-	753.485,01	-,-
-,-	-,-	-,-	237.471,28	-,-
-112.816,19 +112.816,19	-,-	136.176.493,62	213.591.930,90	6.812.153,45
-,-	-,-	-,-	101.129,19	-,-
-,-	-,-	-,-	2.215.535,74	-,-
-,-	-,-	-,-	150.000,00	-,-
-,-	-,-	-,-	3.060.632,60	-,-
-,-	-,-	-,-	1.000,00	-,-
-,-	-,-	-,-	5.528.297,53	-,-
-112.816,19 +112.816,19	-,-	136.636.840,36	219.621.012,35	6.951.942,32

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge: 644,1 TEUR

(Anlageabgangserträge, Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, Kostenerstattungen, Eingänge auf bereits abgeschriebene Mietforderungen und Steuererstattungen)

Aufwendungen: 45,7 TEUR

(Verluste aus Anlageabgängen und Steuernachzahlungen)

2. Der Pensionsrückstellung wurden im laufenden Geschäftsjahr aus der Umstellung wegen BilMoG 612,7 TEUR außerordentlich zugeführt.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- Quotale Mitschuldnerbürgschaft für zwei Darlehen in Höhe von 2,84 Mio. EUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 3. c.
- Zahlungsversprechen für einen Garantiebtrag zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 867,8 TEUR.
- 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 3.200,3 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag belief sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -655,2 TEUR.
- Verpflichtungen aus Leasingverträgen 2014 betragen 42,5 TEUR. Die Verpflichtungen enden im Juni 2015 mit einer Verpflichtung von 19 TEUR.

3. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch den Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2014 übernommene Gewinn betrug 292.751,87 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch den Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2014 übernommene Verlust betrug 38.523,45 EUR. Das Eigenkapital betrug 50.000,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3% in Höhe von 141.000,00 EUR. Der Verlust für das Geschäftsjahr 2014 betrug 2.537,67 EUR, das Eigenkapital 360.333,47 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3% in Höhe von 9.000 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2014 betrug 883,14 EUR, das Eigenkapital 28.111,43 EUR.

4. 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 24.650,4 TEUR. Damit ergibt sich eine Differenz zum Buchwert in Höhe von 1.114,2 TEUR. Im Geschäftsjahr wurden keine Ausschüttungen vorgenommen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	41	7
Technische Mitarbeiter/-innen	6	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	20	6
Gesamt	67	16

Auszubildende (Immobilienkauffrau/-mann) in 2014: durchschnittlich 9.

6. Mitgliederbewegung:

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2014	21.272
Zugang 2014	709
Abgang 2014	774
Ende 2014	21.207

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	430.515,71
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	35.750
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	11.663.850

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Karin Stemmer (ab 01.05.2014)
Rolf Kalleicher
Hans-Joachim Jäger

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst, Vorsitzender
Sabine Klauke, stellv. Vorsitzende
Erhard Modrejewski, Schriftführer
Jann Döpke (ab 20.06.2014)
Jürgen Dölz (ab 20.06.2014)
Edith Dornack
Dirk-Günter Ebeling
Doris Höppner
Horst Kammann (bis 20.06.2014)
Wolfgang Klages (bis 20.06.2014)
Peter Ohst

Braunschweig, 03.03.2015
Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Der Vorstand



Karin Stemmer



Kalleicher



Jäger

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (§ 322 HGB)

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Hannover, 13.03.2015

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und des 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 14 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 13 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich im Berichtszeitraum zu 7 Sitzungen getroffen und mit dem Vorstand die Fortschreibungen des Bau- und Modernisierungsprogramms 2014 und das Bau- und Modernisierungsprogramm 2015 vorbereitend beraten. Hierzu ließ sich der Ausschuss die Bautenstandsberichte erläutern. Laufende Modernisierungsmaßnahmen wurden besichtigt sowie zukünftige Bauvorhaben und Projekte mit dem Vorstand besprochen.

Der Prüfungsausschuss hat in 7 Sitzungen Einzel- und Gruppenkonten geprüft, den Vorstand zu selbst gewählten Prüfungsthemen befragt, Kostenschätzungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Bauvorhaben überprüft. Weiter wurde die Beauftragung des Verbandsprüfers im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vorbereitet. Besonderer Wert wurde dabei auf die Strategische Unternehmensplanung und die Berücksichtigung der Tochtergesellschaften im zusammengefassten Prüfungsergebnis gelegt.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss hat sich 2014 in 9 Sitzungen mit den Themen

- Sachstand EDV,
- Sparordnung,
- Energieausweise,
- Servicefirmen,
- Informationsordnung,
- Nachbereitung der BezirksvertreterInnentreffen,
- Vorbereitung der Vertreterwahl 2016,
- Wahlordnung,
- Organisationshandbuch und
- Einführung der Gelben Tonne

befasst.

Der Personalausschuss hat in neun Sitzungen die Bestellung von Karin Stemmer sowie die Wiederbestellung von Herrn Hans-Joachim Jäger zum Vorstand der BBG vorbereitet. Weiter wurde die Bestellung von Herrn Stephan Nielsen zum Geschäftsführer der BBG Senioren-Residenzen unterstützt.

Zur Begleitung der Konsolidierung der BBG Senioren-Residenzen bildete der Aufsichtsrat einen eigenen Ausschuss, der im Berichtsjahr viermal tagte.

Neben den Sitzungen der VertreterInnenversammlung, an denen der Aufsichtsrat regelmäßig teilnimmt, wurden wie schon seit einigen Jahren mehrere Treffen mit den VertreterInnen jeweils eines Wahlbezirks durchgeführt, in denen einzelne Anliegen und lokale Besonderheiten intensiv besprochen wurden.

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 2014 in der gemein-

samen Sitzung mit dem Vorstand am 30. April 2015 entgegen genommen.

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 2014 durchgeführt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30. April 2015 erläuterten die Wirtschaftsprüfer Herr Günther und Herr Schmidt detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

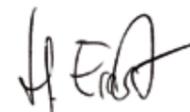
Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und die erbrachten Leistungen. Er spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung, in den Regiebetrieben und der BBG Senioren-Residenzen GmbH, den Hausmeistern sowie den Betriebsräten seinen Dank für ihre Tätigkeit aus. Der Dank gilt auch den in 2014 ausgeschiedenen langjährigen Aufsichtsratsmitgliedern Wolfgang Klages und Horst Kammann.

Braunschweig, 9. Mai 2015

Braunschweiger Baugenossenschaft

Für den Aufsichtsrat



Horst Ernst
Vorsitzender

Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

A. Vorstand

Kalleicher, Rolf <i>Kaufmann</i>	38116 Braunschweig
Jäger, Hans-Joachim <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	38179 Groß Schwülper
Stemmer, Karin <i>Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien Ökonomin (GdW)</i>	38102 Braunschweig

B. Aufsichtsrat

Dölz, Jürgen <i>Polizeibeamter a. D.</i>	38114 Braunschweig
Döpke, Jann <i>Arbeiter</i>	38108 Braunschweig
Dornack, Edith <i>Kfm. Angestellte</i>	38100 Braunschweig
Ebeling, Dirk-Günter <i>Industriekaufmann</i>	38116 Braunschweig
Ernst, Horst <i>Dipl.-Ing.</i>	38118 Braunschweig
Höppner, Doris <i>Reno-Gehilfin</i>	38112 Braunschweig
Klauke, Sabine <i>Dipl.-Ing.</i>	38106 Braunschweig
Modrejewski, Erhard <i>Bankdirektor</i>	38124 Braunschweig
Ohst, Peter <i>Abt.-Leiter EDV</i>	38108 Braunschweig

C. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Sabine Klauke, Doris Höppner Jürgen Dölz, Peter Ohst
Prüfungsausschuss:	Jann Döpke, Edith Dornack, Erhard Modrejewski, Dirk-Günter Ebeling
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Dirk-Günter Ebling, Edith Dornack, Doris Höppner, Peter Ohst
Personalausschuss:	Horst Ernst, Erhard Modrejewski, Sabine Klauke
Ausschuss Senioren-Residenzen:	Horst Ernst, Erhard Modrejewski, Sabine Klauke, Dirk-Günter Ebeling, Jürgen Dölz

D. Prokuristen

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

E. Vertreter/-innen

Bezirk 1

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

Bezirk 2

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

Bezirk 3

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

Bezirk 4

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

Bezirk 5

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

Bezirk 6

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

F. Ersatzvertreter/-innen**Bezirk 1**

Hartweg, Gisela	38104 Braunschweig
Bührmann, Renate	52074 Aachen
Mai, Frank	38723 Seesen

Bezirk 2

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

Bezirk 3

Lippke, Dieter	38268 Lengede
----------------	---------------

Bezirk 4

Keine

Bezirk 5

Keine

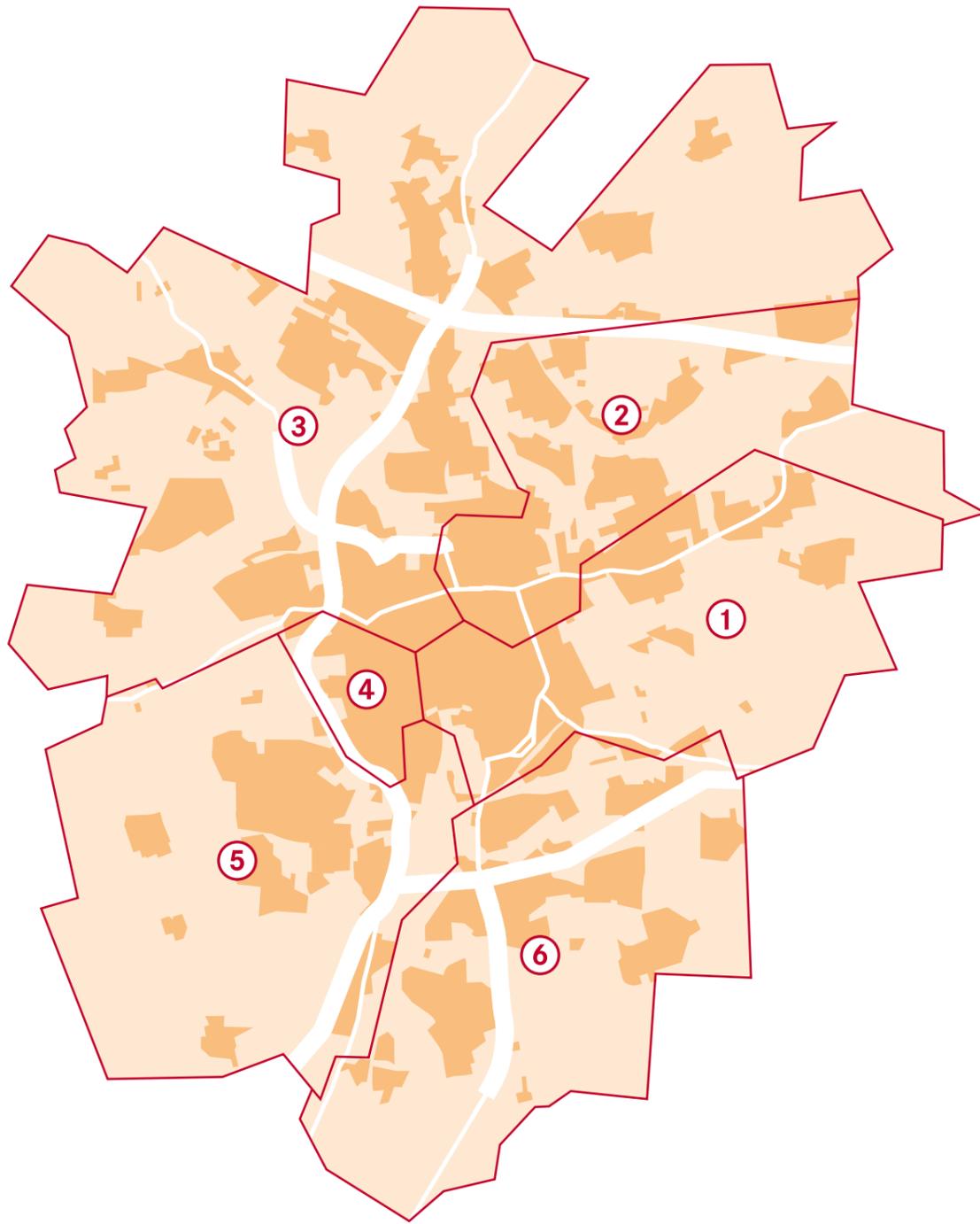
Bezirk 6

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

Belegschaftsvertretung der**Braunschweiger Baugenossenschaft eG****Vorsitzende des Betriebsrates:**

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

Unsere Wahlbezirke





Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

