



BBG

Wohnen in Braunschweig

Geschäftsbericht 2016



BBG

Wohnen in Braunschweig

Zuhause. Miteinander. Gestalten.

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen von einem erfolgreichen Geschäftsjahr zu berichten. Unsere Kennzahlen 2016 stimmen. Wir haben weiter in die Attraktivität unserer Liegenschaften investiert – und die gute Entwicklung unserer Baugenossenschaft fortgeschrieben. Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie dazu alle wichtigen Daten.

Unser Anspruch ist es, allen Mitgliedern ein Zuhause zu bieten. Wohnungen, in denen man sich wohlfühlt. In Quartieren, wo man gerne lebt.

In der Genossenschaft sind wir ein buntes Wir. Dazu gehören unsere Mitglieder, die Teams in der BBG – viele Geschäftspartner. Dazu gehört auch der Bäcker an der Ecke, die Friseurin. Lauter Menschen mit vielfältigen Lebensstilen und persönlichen Erwartungen.

Diese bunte BBG-Gemeinschaft möchten wir stärken. Angesichts sich wandelnder Nachbarschaften, in denen Neues entsteht, sehen wir diese Aufgabe mehr denn je als fruchtbar und wichtig an.

Wir tun dies mit unseren Mitgliederangeboten, mit Mietertreffen und erfolgreicher Quartiersarbeit. Indem wir das Gespräch initiieren, fördern/unterstützen wir einen vertrauensvollen Austausch. Gute Begegnungen sind der Schlüssel gedeihender Nachbarschaft.

Lassen Sie uns in diesem Sinne gemeinsam unser genossenschaftliches Miteinander gestalten!

Ihnen unseren herzlichen Dank für Ihr Vertrauen – und für Ihr Zutrauen in uns als verlässliche Partnerin für Wohnen, Sparen und mehr!

Ihre BBG

Geschäftsbericht 2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016	6
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	14
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	17
Mehrwert Genossenschaft	
1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen	21
2. Dank	22
Jahresabschluss	24
1. Bilanz zum 31. Dezember 2016	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	26
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016	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
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (§ 322 HGB)	40
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016	41
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	43
Unsere Wahlbezirke	45

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 01.01.2016 bis 31.12.2016 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 21.457 Mitglieder (Stichtag 31.12.2016) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.385 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 397.252,69 m², 99 Gewerbeeinheiten und 2 Senioreneinrichtungen mit 193 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 Mieten 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 fast 130 Jahren steht unsere Genossenschaft für die Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. Viel haben wir bereits erreicht. Für manche Gebäude lässt sich jedoch vor einem technischen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund kaum ein zeitgemäßer Wohnstandard erreichen. Deshalb werden wir auch in den kommenden Jahren im Rahmen unserer Qualitätsstrategie und im Hinblick auf notwendige Bauerneuerung Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen.

Beispielhaft für unser Vorgehen sei hier der Masterplan Schuntersiedlung genannt. Bei dem weit größten Teil der Siedlungshäuser wurden weitere Objekte in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. Für einige Häuser jedoch bieten nur Abriss und Neubau eine zukunftssichere Lösung, um attraktiven und energetisch hochwertigen Wohnraum schaffen zu können. Der Masterplan setzt auf behutsame Neugestaltung über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren – gemeinsam mit den Anwohnerinnen und Anwohnern. Im Geschäftsjahr 2016 konnte dort der Neubau von 3 Häusern realisiert werden.

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 insgesamt deutlich positiv entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin

günstig. Die Wohnraummiets bei der BBG wurden im Berichtszeitraum auf Grundlage des Mietspiegels leicht erhöht und betragen im Dezember 2016 durchschnittlich 5,46 EUR/m² nach 5,39 EUR/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2016 unverändert sehr positiv. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 3,7% auf dem Vorjahresniveau. Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrißbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag erfreulicherweise auch dieses Jahr bei nur 0,4%. Die Fluktuationsquote lag unter Vorjahresniveau; mit 9,2% ist sie gegenüber 2015 (9,8%) leicht gesunken.

Im Bereich Hausbewirtschaftung, unserem Kerngeschäft, erzielten wir im Jahr 2016 ein Ergebnis in Höhe von 4.059 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betragen 35.790 TEUR. Die Kosten hielten wir damit insgesamt auf dem Niveau der letzten Jahre. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Jahresvolumen von 39.849 TEUR. Moderate Mietanpassungen, niedrige Zinsen für Fremdkapital und geringere Verwaltungskosten wirkten sich positiv aus. Die Steigerung der Instandhaltungsleistungen wirkte sich kostenerhöhend aus. Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber 2015 um 52 TEUR leicht erhöht. Die resultierende Ergebnissteigerung in Höhe von 206 TEUR (Vorjahr 1.137 TEUR) bewerten wir als überaus zufriedenstellend. Wir werden diese Mittel im Sinne und zum Wohle unserer Mitglieder verwenden.

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.

Die Kennzahlen, welche für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2016 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2016 TEUR	Ist 2016 TEUR	Ist 2015 TEUR
Sollmieten	28.817	28.849	28.421
Erlösschmälerungen	-725	-765	-713
Instandhaltungskosten	-8.345	-8.295	-7.432
Zinsaufwendungen	-3.669	-3.606	-5.350
Jahresüberschuss	2.441	3.182	2.219

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr haben wir unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Alle genannten Bereiche weisen im Sinne der Unternehmensentwicklung eine positive Entwicklung aus. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 33,78 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 35,32 EUR/m²) aufgewendet. Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Zinsdegression und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.101 TEUR erfreulicherweise rückläufig. Ergebnisbelastend wirkten sich erhöhte Aufwendungen zu den Pensionsverpflichtungen aus. Das Finanz- und Beteiligungsergebnis stellte sich besser als geplant dar.

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

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Laufende Instandhaltung	4.774	4.444
Leistungen des Regiebetriebes	637	604
Großinstandhaltung	2.309	1.919
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	575	465
Gesamt	8.295	7.432

Unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung konnten wir gegenüber dem Vorjahr um 863 TEUR steigern.

2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Braunschweiger Baugenossenschaft setzt weiterhin auf Kontinuität in der konsequenten Entwicklung ihres Immobilienbestandes durch umfangreiche Bestandspflege, Modernisierung, Umbau und Neubau.

Der demografische Wandel stellt eine Vielzahl von Herausforderungen natürlich auch an die Wohnungswirtschaft. Barrierefreiheit und Komfort, der das Leben im Alltag erleichtert, leiten uns bei unseren Projekten. Hierzu gehören z. B. barrierefreie Zugänge über ebenerdige Rampen, Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen Aufzugsanlagen. Diesbezügliche Maßnahmen im Theaterwall 15, 16, und in der Ratiborstraße 25, 26, 27 konnten im Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

Selbstverständlich bilden diese Planungsansätze auch im Rahmen des Masterplans Schundersiedlung die Grundlage: Barrierefreie Erschließung und die entsprechende Gestaltung der Außenanlagen und Hauszugänge sowie individuelle Bedürfnisse einzelner Bewohnerinnen und Bewohner mit Behinderung finden dabei Berücksichtigung. Die Neubauten in der Gmeinerstraße 8 und in der Bassestraße 12, 13 und 13a konnten bezogen werden. Wir investierten in diese Neubauprojekte insgesamt rund 1.823 TEUR. Der differenzierte Wohnungsmix führte zu hoher Akzeptanz und stützt den konsequenten Erneuerungsprozess der Siedlung in den nächsten Jahren. In der Bassestraße 14 wurde ein weiterer Neubau begonnen.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden insgesamt 131 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund 2,1 Mio. EUR modernisiert. Grundsätzlich werden bei Einzelmodernisierung Elektroanlagen erneuert. Badezimmer inkl. Fliesen und Sanitärgegenstände gehören zum Pflichtprogramm. Vorhandene Schwellen in den Wohnungen werden entfernt und flache Duschtassen oder bodengleiche Duschen favorisiert. Abschließend versetzen umfängliche Maler-, Fußboden- und Tischlerarbeiten die Wohnungen in einen neuwertigen und zeitgemäßen Zustand.

Die Quartiersentwicklung Jahnstraße wurde 2016 erfolgreich fortgeführt. Ziel ist

ein zeitgemäßer Standard mit guter Wohnqualität. Die Sicherung der Gebäudesubstanz hatte bei allen Maßnahmen Vorrang. Wir haben 12 Dächer komplett erneuert. Grundrissveränderungen wurden infolge nachträglicher Badezimmereinbauten notwendig. Diese umfangreichen Eingriffe in die Gebäudesubstanz und die Durchführung der Maßnahmen im Hinblick auf die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren differenzierten Interessenslagen wurden erfolgreich durch einen Sozialplan flankiert. Die Genossenschaft entwickelt schrittweise die Häuser in der Jahnstraße durch umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zeitgemäß weiter. Ein erfreulich niedriges Mietzinsniveau von 4,90 EUR/m² nach Modernisierung konnte in den Häusern Jahnstraße 11 und 12 durch den Einsatz von öffentlichen Baudarlehen und Mitteln der Städtebauförderung gewährleistet werden.

Unverändert setzten wir unser Modernisierungsprogramm im Bereich der Kaland- und Virchowstraße fort. Herausfordernd ist hierbei die konventionelle Dämmung der Fassaden unter Wahrung des historischen Erscheinungsbildes, das sich durch erhaltenswerte Jugendstilelemente auszeichnet. Die Gebäudemodernisierung und der Balkonanbau in der Virchowstraße 32, 33 und 34 konnten 2016 abgeschlossen werden.

Die Genossenschaft hat in der Greifswaldstraße mit dem Neubau von 49 Wohnungen sowie einer Senioreneinrichtung mit 89 vollstationären Pflegeplätzen und 10 Wohneinheiten im Dachgeschoss begonnen. Die Gesamtkosten sind mit 19,6 Mio. EUR veranschlagt. Neben dem Pflegeheim entstehen drei Wohngebäude mit modernen, lichtdurchfluteten und barrierearmen, z. T. rollstuhlgerechten Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Aufzug und Tiefgarage sorgen zusätzlich für hohen Komfort.

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	8.295	7.432
2. Für Neubau, Gebäudemodernisierung und Umbauten	10.743	8.596
Gesamt	19.038	16.028

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 z. B. in regelmäßigen Infoabenden in den Vermietungsbezirken, den Einkaufsvorteilen durch unsere Mitgliederkarte und das vielfältige Angebot für Jung und Alt. Zusätzlich bereichern Kooperationen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Quartieren das Leben in den Nachbarschaften.

Unsere wichtige VertreterInnenversammlung sichert zudem demokratisches Mitspracherecht für unsere Mitglieder. Die Vertreterinnen und Vertreter wurden in 2016 satzungsgemäß neu gewählt.

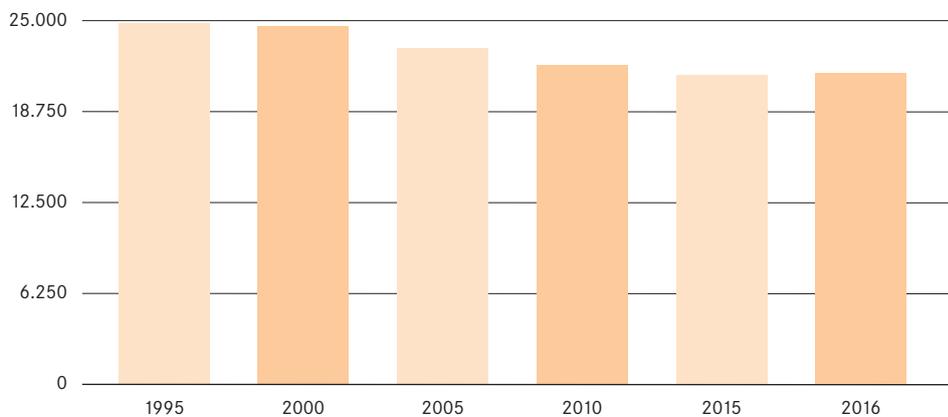
Am 31.12.2016 hatte die Braunschweiger Baugenossenschaft 21.457 Mitglieder (Vorjahr: 21.338) mit insgesamt 36.784 Geschäftsanteilen. Die Zahl der Mitglieder hat sich aufgrund der gestiegenen Nachfrage um 119 und die Zahl der Geschäftsanteile um 1.318 erhöht.

Die Summe der Geschäftsguthaben aktiver Mitglieder betrug zum Bilanzstichtag 19.920 TEUR gegenüber 19.195 TEUR im Vorjahr.

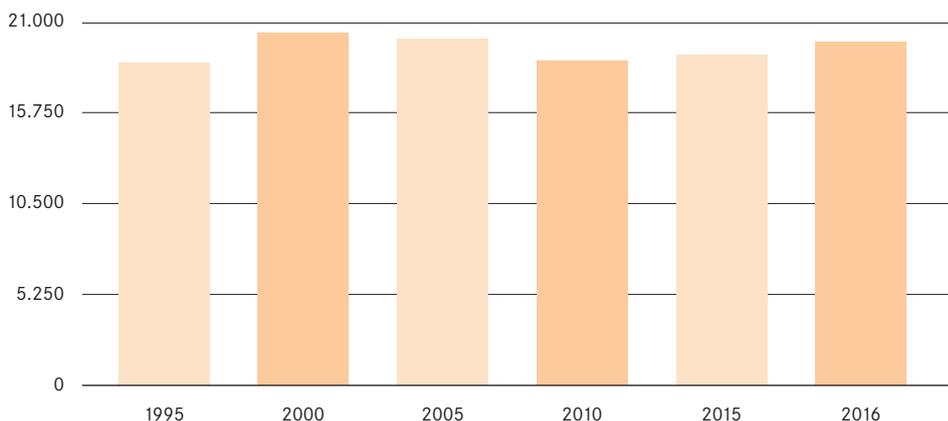
Die Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile ergab sich im Einzelnen wie folgt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2016	21.338	35.466
Zugänge	811	2.497
Abgänge	692	1.179
Stand am 31.12.2016	21.457	36.784

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 Anlegerinnen und 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. Eine übersichtliche, klar verständliche Produktpalette und tragfähige, langjährige Kundenbeziehungen schaffen überdies eine solide Geschäftsbasis.

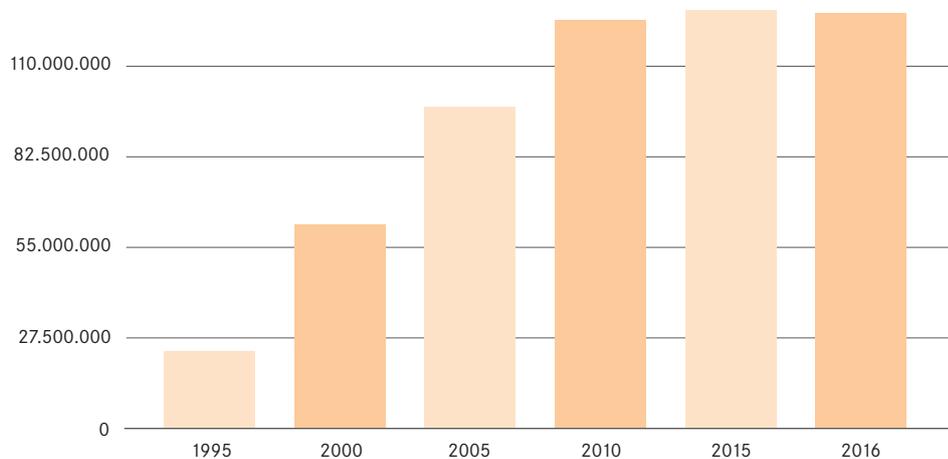
BBG-Mitglieder nutzen weiterhin die attraktiven Zinskonditionen der Spareinrichtung. Das angelegte Kapital wird ausschließlich dafür genutzt, um in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und damit in eigene Werte zu investieren. Die Höhe der Spareinlagen hat sich im Berichtszeitraum um 1,0 Mio. EUR auf 126,1 Mio. EUR verringert. Grund dafür ist das anhaltend niedrige Zinsniveau und eine gezielt gesteuerte Abschmelzung von teurer Liquidität im Sinne der Genossenschaft.

Zurzeit nutzen rund 5.200 Sparerinnen und Sparer die Spareinrichtung.

Die Spareinlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Entwicklung der Spareinlagen	TEUR
Bestand am 01.01.2016	127.117
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	2.827
Abgang durch Auszahlungen	3.819
Stand am 31.12.2016	126.125

ENTWICKLUNG 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 mit einem jährlichen Sicherheitsbeitrag von 52,5 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebetrug von aktuell 1.001,6 TEUR.

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

2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Die beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH leisteten mit ihren Jahresergebnissen einen positiven Beitrag zum Jahresergebnis. Insgesamt wurden 384,8 TEUR an die Genossenschaft abgeführt. Die Tochtergesellschaften leisten einen maßgeblichen Beitrag zum Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder.

Durch den bereits in 2014 erfolgreich eingeschlagenen Konsolidierungskurs der BBG Senioren-Residenzen GmbH konnte erfreulicherweise ein Gewinn von 56,9 TEUR erwirtschaftet werden. Pensionsverpflichtungen werden weiterhin auf das Ergebnis Einfluss nehmen. Zudem erwarten wir Preopening-Kosten für unser neues Pflegeheim in der Greifswaldstraße, die das Ergebnis in den nächsten drei Jahren belasten werden.

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

2.6 Organisation, EDV und Personal

Zum Jahresende 2016 arbeiteten 93 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der BBG. Sie haben – zusammen mit dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates – maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

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

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. -kaufmann ist unsere Hauptaufgabe in der Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr in der Regel drei jungen Menschen eine erstklassige Ausbildung zu bieten. Im Jahr 2016 waren acht 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 und ein junger Mann schlossen ihre Ausbildung im letzten Jahr mit sehr gutem Ergebnis ab. Zwei Immobilienkauffrauen sind weiterhin bei der BBG beschäftigt.

Die Zahl unserer Beschäftigten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitarbeiter/-innen	Vorjahr
VERWALTUNG	72	71
- davon technische Abteilung	11	9
- davon teilzeitbeschäftigt	11	8
Regiebetriebe	14	14
Hausmeister	3	3
Sonstige (Reinigungskräfte u. ä.)	4	5
Gesamt	93	93

Personalstand per 31.12.2016

Alter in Jahren	Männlich	Weiblich
Unter 20	1	2
Zwischen 20 und 30	3	17
Zwischen 30 und 40	2	8
Zwischen 40 und 50	10	14
Zwischen 50 und 60	15	11
Über 60	7	3
Gesamt	38	55

Durch den ausgesprochen engagierten Einsatz unseres gesamten Teams konnte die Neueinführung des ERP-Systems Wodis-Sigma erfolgreich weiter vorangebracht werden. Die geplante Digitalisierung unserer gesamten Akten wurde nach der Personalabteilung auch im Bereich der Mieter/-innen- und Mitgliederakten erfolgreich umgesetzt. Die Planungen für die digitalen Archive in den anderen Unternehmensbereichen laufen auf Hochtouren. Im nächsten Schritt werden die Akten der Technik und Buchhaltung digital zur Verfügung stehen.

Unsere Betriebsvereinbarung zum „Umgang mit Daten und ITK-Systemen im Zusammenhang mit Datenschutz und IT-Sicherheit“ regelt den datenschutzkonformen Umgang mit vertraulichen Daten und ITK-Systemen. Unser zertifizierter Datenschutzbeauftragter sorgt kontinuierlich für gesetzeskonforme Neuregelungen und schult alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend.

Die IT-Sicherheit ist eng mit dem Datenschutz verbunden. Im Geschäftsjahr 2016 wurden erneut umfängliche technische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, das Firewallsystem durch eine weitere Filterungsschicht verstärkt und neue Datensicherungssysteme implementiert, die eine sofortige Datenwiederherstellung ermöglichen.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	233,6	0,1	347,9	0,2	-114,3
Sachanlagen	220.149,6	83,8	215.400,7	83,3	4.748,9
Finanzanlagen	3.686,7	1,4	6.233,3	2,4	-2.546,6
Umlaufvermögen langfristig	14,4	0,0	22,2	0,0	-7,8
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	11.095,0	4,2	10.947,2	4,2	147,8
Übrige kurzfristige Aktiva	27.581,7	10,5	25.593,7	9,9	1.988,0
Bilanzsumme	262.761,0	100,0	258.545,0	100,0	4.216,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Bilanzielles Eigenkapital	43.735,1	16,6	40.382,0	15,6	3.353,1
Fremdkapital, langfristig					
Pensions- und andere langfristige Rückstellungen	12.080,9	4,6	11.025,6	4,3	1.055,3
Langfristige Verbindlichkeiten	177.940,8	67,7	177.031,7	68,5	909,1
Kurzfristige Fremdmittel	29.004,2	11,1	30.105,7	11,6	-1.101,5
Bilanzsumme	262.761,0	100,0	258.545,0	100,0	4.216,0

Das Anlagevermögen beträgt 85,3% der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3.353,1 TEUR zu. Die Eigenkapitalquote beträgt jetzt 16,6% (Vorjahr: 15,6%). Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet.

3.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements liegt der Fokus vorrangig darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber unseren Sparerinnen und Sparern und den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 535,7 TEUR weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. 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 2,8% nach 3,2% im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 25,5% gegenüber 28,0% im Vorjahr.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung, die einen Überblick über die Mittelherkunft und die Mittelverwendung zeigt, haben wir zum Bilanzstichtag nach den Vorschriften des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt.

Kapitalflussrechnung für 2016

	2016 TEUR	2015 TEUR
Jahresüberschuss	3.181,7	2.218,5
Cashflow nach DVFA/SG	10.787,1	10.932,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.200,7	17.736,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.881,8	-8.472,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.235,8	-11.270,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.083,1	-2.006,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.584,5	5.591,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.667,6	3.584,5

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr wesentlich durch die Veränderung im Wertpapierbestand und durch den Abbau sonstiger Rückstellungen beeinflusst.

Auf den Cashflow der Finanzierungstätigkeit wirkten sich außerplanmäßige Tilgungen, Aufnahme neuer Finanzierungsmittel für Neubaumaßnahmen und ein geringerer Abbau von Spareinlagen aus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende in Höhe von 518,3 TEUR ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelbestand (ohne Wertpapiere) betrug zum Bilanzstichtag 4.667,6 TEUR.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten 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 mit 3.181,7 TEUR ein Ergebnis deutlich über dem Vorjahresniveau aus.

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

Leistungsbereich	2016 TEUR	2015 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	4.059,0	3.852,6	206,4
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-36,1	-147,9	111,8
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	70,8	269,5	-198,7
Betriebsergebnis	4.093,7	3.974,2	119,5
Finanzergebnis	592,7	518,2	74,5
Neutrales Ergebnis	-1.073,0	-1.667,6	594,6
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.613,4	2.824,8	788,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	-431,7	-606,3	174,6
Jahresüberschuss	3.181,7	2.218,5	963,2

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6% betrug.

Die Weltwirtschaft insgesamt kam nach einem schwachen Beginn vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Dabei spielten die entwickelten Volkswirtschaften eine entscheidende Rolle; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – haben wirtschaftspolitische Interventionen des Staates für eine Stützung der Nachfrage gesorgt. Rezessive Tendenzen in Russland und Brasilien schwächten sich zum Jahresende 2016 deutlich ab. Die politische Landschaft hat sich im Laufe des Jahres 2016 allerdings stark verändert. Dies könnte weitreichende Implikationen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren auslösen. Der von Großbritannien im Juni 2016 beschlossene Austritt aus der Europäischen Union und die neue Regierung in den USA werfen eine Vielzahl von Fragen zu ihren Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft auf. Einige richtungsweisende Wahlen in Europa und die damit verbundene Sorge eines Erstarkens rechtsnationaler Kräfte werden ebenfalls nicht ohne Auswirkungen für die weitere Entwicklung des Euroraumes und damit nachhaltig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Exportnation Deutschland bleiben.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7% war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Für die deutsche Wirtschaft wird als Folge der Unsicherheiten externer Entwicklungen auch 2017 die Binnennachfrage (privater Konsum und Anlageinvestitionen) der entscheidende Wachstumsimpuls bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts wird nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5% liegen.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8% etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9%). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1% und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3%, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4% zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei

¹ Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Hier schlagen die besser gefüllten Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7% auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Zunehmender Mangel an preiswertem Wohnraum in den Zuzugsregionen Deutschlands, wie z. B. Braunschweig, wird inzwischen für unterschiedliche Nachfragegruppen spürbar. Darüber hinaus hat die wohnungspolitische, abwartende Haltung der vergangenen Dekade dazu geführt, dass deutlich zu wenige Wohnungen im Niedrigpreissegment neu gebaut wurden. Inzwischen ist die Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene in Bewegung gekommen, und wird in Braunschweig bislang noch nicht durch eigene Programme, wie in einzelnen anderen Kommunen, unterstützt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird sich gleichwohl nicht in kurzer Frist beheben lassen.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eins vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Für die BBG als lokal agierendes Unternehmen bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels und den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestandes. Unsere Genossenschaft verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 1920er Jahre und der 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80% der Wohnungen sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 und 75 m² Wohnfläche.

Eine zentrale Aufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf leicht gestiegenem Niveau fortgeführt. Schwerpunkte sind Optimierung der Grundrissorganisation, Abbau von Barrieren, zeitgemäßer Umbau von Bädern, Einbau von Aufzügen, Wohnumfeldverbesserungen und effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen. Hierfür ist es erforderlich, Wohnraum für die Realisie-

rung dieser Maßnahmen frei zu halten. Daher werden deutliche Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände auch im laufenden Geschäftsjahr ausgewiesen. Neubaumaßnahmen werden unser Modernisierungsprogramm in den nächsten Jahren ergänzen.

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

Die BBG ist für diese Aufgaben gut aufgestellt. Ihre Eigenkapitalausstattung ermöglicht ihr angemessene Reaktionszeiten 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 plant die Genossenschaft 94 Neubauwohnungen im Caspariviertel in der Braunschweiger Nordstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 25,1 Mio. EUR. 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 in der Spareinrichtung und der Verwaltung sichern das Kerngeschäft, auch unter weiter steigenden Anforderungen in den Märkten.

Für die mittelfristige Zukunft wird ein weiterer, allerdings sehr moderater Anstieg der Mieten erwartet. Erhöhungsspielräume werden auch genutzt, um Ungleichgewichte in den Nutzungsgebühren zu nivellieren, die sich in Einzelnutzungsverhältnissen durch historische Entwicklungen ergeben haben.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2017 sieht bei Sollmieten von 29.106 TEUR, Erlösschmälerungen von 623 TEUR, Instandhaltungsleistungen (ohne eigene Handwerkerleistungen) von 7.331 TEUR und Zinsaufwendungen von 4.518 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.050 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 2017 bis 2025 zeigt deutlich die positive Entwicklung der Genossenschaft und weist Jahresüberschüsse zwischen 2.624 TEUR und 2.050 TEUR aus.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neu- und Umbauten hat die BBG für das Geschäftsjahr 2017 41.046 TEUR im Wirtschaftsplan 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 Mehrwertes weiterhin vielfältige Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder.

Chancen für die weiterhin positive Geschäftsentwicklung sehen wir insbesondere in

der Absenkung des Leerstandes 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.

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 Risikosteuerungs- und Controllingprozesse, insbesondere bestehend aus Internem Kontrollsystem (IKS), Controlling- und Informationssystem und unserem kontinuierlich weiterentwickelten 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 21.02.2017

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Stemmer



Kalleicher



Jäger

Mehrwert Genossenschaft

1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen

Die BBG bietet mehr als vier Wände zum Wohnen und stärkt das Miteinander unter unseren Mitgliedern: die BBG-Gemeinschaft. Das ist das Ziel unseres Mitglieder-Programms.

Unser Angebot ist vielfältig. Aktiv mit der BBG: Der BBG-Schwimmkurs „Aquavital“ ging in die dritte Runde. In der Wasserwelt können alle Mitglieder etwas für ihre Gesundheit tun und sich in der Gemeinschaft sportlich betätigen.

3.500 Gäste besuchten die BBG-Open-Air-Nights 2016 am Dowesee. Eingeladen waren die 3 Gitarreros, Be Jane, Die Feinen Herren und Fritz Kösters Bluestime.

Bereits zum siebten Mal veranstalteten wir den BBG-Blumenmarkt und den BBG-Balkonwettbewerb. Rund 200 Blumenbegeisterte mit einem ‚grünen Daumen‘ zeigten hierbei ihre Balkone.

In der BBG Senioren-Residenz, Tuckermannstraße, sorgte ein neues Projekt für viel Spaß. Seit dem Sommer gibt es dort eine Band, die sich die BBG-Faltenrockers nennt. Die Idee entstand nach einem TV-Film mit Jan Josef Liefers und Joachim Fuchsberger: Ein Rockmusiker musste Sozialstunden in einem Seniorenheim leisten und gründete dort eine Band mit den Senioren. Durch den Film inspiriert folgten drei Musik-Workshops in der Residenz Tuckermannstraße. Das war der Anfang der BBG-Faltenrockers. Jetzt möchten die rund 20 Seniorinnen und Senioren im Sommer 2017 auf großer Bühne auftreten – vor dem Rathaus, beim Tag der Senioren.

Interessante Aktionen gab es auch auf unseren BBG-Facebook-Seiten. Rund 3.000 Menschen beteiligten sich an unserer Aktion „aBBGefeuert“ und antworteten auf unsere Frage: Wie schnell wirft Handball-Goalgetter Carl-Philipp Seekamp vom MTV Braunschweig?

Außerdem boten wir unseren Mitgliedern einen ungewöhnlichen Service. Auf Wunsch kamen XXXLutz-Einrichtungsberater in die Wohnung. Ob Möbel, Stoffe, Farben oder Beleuchtung, die Einrichtungsexperten gaben viele Tipps, wie sich Räume neu gestalten lassen.

Auch die BBG selbst war aktiv. Wir sind mit einem Team beim 30. Braunschweiger Nachtlauf unter insgesamt 13.130 Teilnehmern angetreten.

Zusammen mit der genossenschaftlichen PSD Bank und der Baugenossenschaft Wiederaufbau unterstützen wir die Braunschweiger Tafel. Im Dezember luden wir 220 Besucher der Tafel zum Weihnachtsessen ins Steigenberger Parkhotel ein. Serviert wurde das Drei-Gänge-Menü von Mitarbeitern der Genossenschaften. Auch unsere Vorstände Karin Stemmer und Rolf Kalleicher waren dabei. Die Arbeitszeit der beteiligten Mitarbeiter wandelten wir in eine Spende um. Mitglieder und Mitarbeiter stockten den Betrag auf. So kam eine Spende in Höhe von 5.000 Euro für die Braunschweiger Tafel zusammen.

Gesellschaftliches Engagement gehört zu unserem Selbstverständnis. Deshalb unterstützen wir auch das Kinder- und Jugendprojekt „Plant-for-the-Planet“. Am Anfang stand ein Schulreferat über den Klimawandel. Der damals neunjährige Felix Finkbeiner entwarf die Vision: In jedem Land der Erde könnten Kinder eine Million Bäume pflanzen, so ließe sich ein CO₂-Ausgleich schaffen. Bis heute wurden weltweit 14 Milliarden Bäume gepflanzt! Die BBG unterstützt „Plant-for-the-Planet“ finanziell und hat 80 Schüler eingeladen, die zu Botschaftern für Klimagerechtigkeit ausgebildet wurden.

2. Dank

Unsere Genossenschaft lebt von einem wertschätzenden Miteinander. Alle Organe und Mitglieder der BBG ermöglichen durch ihren konstruktiven Beitrag unseren gemeinsamen Erfolg. Ihnen und insbesondere den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der VertreterInnenversammlung möchten wir dafür herzlich danken.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die wertvollste Ressource unseres Unternehmens, deshalb gilt dem kompetenten Team der BBG besondere Anerkennung für das hohe persönliche Engagement. Dem Betriebsrat danken wir für die erfreulich gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohle der Belegschaft und somit der BBG.

Wir freuen uns darauf, die Zukunft gemeinsam erfolgreich zu gestalten!

Der Vorstand



Stemmer



Kalleicher



Jäger

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		233.555,94	347.932,26
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.015.327,08		192.533.653,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.460.097,18		19.389.673,94
3. Grundstücke ohne Bauten	1.667.730,16		395.673,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	515.947,79		557.300,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.441.850,23		1.296.952,95
6. Anlagen im Bau	4.825.002,23		781.165,50
7. Bauvorbereitungskosten	221.610,22		372.088,26
8. Geleistete Anzahlungen	2.000,00	220.149.564,89	74.223,37
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.766.412,85		1.924.623,50
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.668.150,00		4.056.507,60
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	3.686.692,04	1.000,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		224.069.812,87	221.981.923,69
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	11.044.996,93		10.903.101,80
2. Andere Vorräte	49.998,93	11.094.995,86	44.135,49
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	166.638,39		153.126,23
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	-,-		115.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	215.417,87		164.766,67
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	611.851,76		787.677,02
5. Sonstige Vermögensgegenstände	390.361,10	1.384.269,12	402.651,33
III. WERTPAPIERE		21.504.908,47	20.373.810,88
IV. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.667.570,46	3.584.535,36
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Geldbeschaffungskosten	1.837,31		7.281,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.587,46	39.424,77	26.982,55
BILANZSUMME		262.760.981,55	258.544.992,16

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	469.589,09		506.992,56
2. der verbleibenden Mitglieder	19.919.980,87		19.194.572,69
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.350,00	20.398.919,96	7.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 256.068,07 EUR (258.638,49 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	6.235.255,82		5.917.087,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 318.167,87 EUR (221.850,55 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	13.462.367,24	20.472.623,06	11.983.967,74
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 1.478.399,50 EUR (1.478.850,16 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.181.678,71		2.218.505,54
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	318.167,87	2.863.510,84	221.850,55
EIGENKAPITAL GESAMT		43.735.053,86	40.381.975,93
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	11.569.704,00		10.586.460,00
2. Steuerrückstellungen	354.160,00		1.276.347,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.651.574,45	13.575.438,45	1.700.447,97
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.624.817,24		40.764.998,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.474.232,62		20.504.358,79
3. Spareinlagen	126.125.494,77		127.116.503,93
4. Erhaltene Anzahlungen	12.434.258,61		12.204.221,16
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.132,86		683.147,69
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	795.828,40		1.018.713,76
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.257.978,00		1.231.953,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.034.535,09	205.450.277,59	1.035.275,02
davon aus Steuern: 284.820,26 EUR (355.509,09 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 15.558,12 EUR (12.220,52 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		211,65	40.589,34
BILANZSUMME		262.760.981,55	258.544.992,16

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.623.562,87		39.392.460,17
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	395.393,52	40.018.956,39	320.289,90
2. ERHÖHUNG (+) VERMINDERUNG (-) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		141.895,13	-83.483,37
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		855.579,50	841.429,70
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		2.151.403,02	1.638.687,67
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.538.240,92	17.548.483,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		198.346,24	-,-
ROHERGEBNIS		24.431.246,88	24.560.901,04
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	4.216.923,65		4.112.354,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 27.430,- EUR (464.289,16 EUR)	793.831,51	5.010.755,16	1.194.476,92
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		7.308.785,19	7.111.541,06
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB: 1.838.184,- EUR (919.095,- EUR)		4.069.697,52	3.404.980,24
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		384.790,73	420.115,43
10. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		13.333,33	-,-
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN		70.573,33	80.893,46
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 90.977,20 EUR (105.119,77 EUR)		106.838,97	119.924,81
13. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN UND AUF WERTPAPIERE DES UMLAUFVERMÖGENS		188.300,00	-,-
14. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME		-,-	72.784,89
15. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 26.025,- EUR (122.600,- EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 319.023,- EUR (1.339.637,- EUR)		3.605.633,12	5.349.861,77
16. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		431.658,70	606.273,30
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.391.953,55	3.329.562,14
17. SONSTIGE STEUERN		1.210.274,84	1.111.056,60
18. JAHRESÜBERSCHUSS		3.181.678,71	2.218.505,54
19. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN		318.167,87	221.850,55
20. BILANZGEWINN (Vorjahr in Klammern)		2.863.510,84	1.996.654,99

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

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 31.12.2016 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.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbeurteilung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersvorsorgeverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 39.808,6 TEUR ergeben.

Durch das BilRUG wurde der Posten „außerordentliche Aufwendungen“ gestrichen. Die dort im Vorjahr ausgewiesenen Aufwendungen wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

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 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 855,6 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

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

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

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

Die Werthaltigkeit der Gebäude wurde durch Ertragswertberechnungen belegt. Die Berechnungen weisen die Werthaltigkeit der Buchwerte über die Hälfte der Restnutzungsdauer aus.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 % – 50 %. Für selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 EUR bis 1.000 EUR wurde ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6 Abs. 2a EStG mit 20 % abgeschrieben wurde.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. Umlaufvermögen

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

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

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

3. Rechnungsabgrenzungsposten

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

4. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2005G mit Vollanpassung 2011 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5%, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,31% zum 01.01.2016 bzw. 4,01% zum 31.12.2016 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 11.569,7 TEUR. Der sich aus der geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung nach BilMoG zum 01.01.2010 ergebende Umstellungsbetrag in Höhe von 4.595,5 TEUR ist durch eine Zuführung in Höhe von 1.838,2 TEUR in vollem Umfang bilanziert worden.

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

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 4,01% p. a.) bilanziert. Die Zusammensetzung nach Laufzeit und Sicherungsart ist unter Nr. C. 1. 6 ersichtlich.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im nachstehenden Anlagengitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Zugang entfielen 21.987,68 EUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 11.044.996,93 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	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	166.638,39	11.672,70	22.183,20
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	–	–	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	215.417,87	2.705,75	–
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	611.851,76	–	–
Sonstige Vermögensgegenstände	390.361,10	–	–
Gesamtbetrag	1.384.269,12	14.378,45	22.183,20

- 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 150,6 TEUR.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

- 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	213.200,00
Jubiläumsverpflichtungen	248.122,00
Betriebs- und Heizkosten	203.400,00
Zinsansprüche	241.600,00

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.624.817,24	3.433.157,00	16.795.492,04	24.396.168,20	44.624.817,24	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.474.232,62	1.070.876,36	4.342.674,95	13.060.681,31	18.474.232,62	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.434.258,61	12.434.258,61	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.132,86	703.132,86	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	795.828,40	721.303,30	74.525,10	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.257.978,00	-,-	-,-	1.257.978,00	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.034.535,09	1.034.535,09	-,-	-,-	-,-	-
Gesamtbetrag	79.324.782,82	19.397.263,22	21.212.692,09	38.714.827,51	63.099.049,86	GPR

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.624.817,24	3.433.157,00	40.764.998,57	3.073.295,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.474.232,62	1.070.876,36	20.504.358,79	1.075.315,06
Erhaltene Anzahlungen	12.434.258,61	12.434.258,61	12.204.221,16	12.204.221,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.132,86	703.132,86	683.147,69	683.147,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	795.828,40	721.303,30	1.018.713,76	886.565,41
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.257.978,00	-,-	1.231.953,00	-,-
Sonstige Verbindlichkeiten	1.034.535,09	1.034.535,09	1.035.275,02	1.035.275,02
Gesamtbetrag	79.324.782,82	19.397.263,22	77.442.667,99	18.957.819,34

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	114.693.726,56	115.749.224,64
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	11.431.768,21	11.367.279,29
Gesamtbetrag	126.125.494,77	127.116.503,93

9. 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 22.342,1 TEUR. Damit ergibt sich eine Differenz zum Buchwert in Höhe von 837,2 TEUR. Im Geschäftsjahr wurde eine Ausschüttung i. H. v. 13,5 TEUR vorgenommen.

10. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				31.12.2016
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	943.822,02	70.359,97	159.741,06	-,-	854.440,93
II. SACHANLAGEN					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	321.953.517,51	5.995.596,29	974.827,58	779.067,72	327.753.353,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.931.586,40	-,-	-,-	-,-	28.931.586,40
3. Grundstücke ohne Bauten	395.673,60	-,-	-,-	1.272.056,56	1.667.730,16
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.130.002,30	-,-	-,-	-,-	1.130.002,30
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.591.745,88	589.119,51	413.174,37	-,-	4.767.691,02
6. Anlagen im Bau	781.165,50	4.527.377,04	-,-	-483.540,31	4.825.002,23
7. Bauvorbereitungskosten	372.088,26	220.447,59	-,-	-192.118,60	400.417,25
8. Geleistete Anzahlungen	74.223,37	1.303.242,00	-,-	-1.375.465,37	2.000,00
	358.230.002,82	12.635.782,43	1.388.001,95	2.051.124,28 -2.051.124,28	369.477.783,30
III. FINANZANLAGEN					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-	-,-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.924.623,50	100.000,00	258.210,65	-,-	1.766.412,85
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-	-,-	150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.056.507,60	-,-	2.200.057,60	-,-	1.856.450,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-	-,-	1.000,00
	6.233.260,29	100.000,00	2.458.268,25	-,-	3.874.992,04
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	365.407.085,13	12.806.142,40	4.006.011,26	2.051.124,28 -2.051.124,28	374.207.216,27

Abschreibung				Buchwert
01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
595.889,76	183.837,55	158.842,32	620.884,99	233.555,94
129.419.864,50	5.577.217,05	259.054,69	134.738.026,86	193.015.327,08
9.541.912,46	929.576,76	-,-	10.471.489,22	18.460.097,18
-,-	-,-	-,-	-,-	1.667.730,16
572.701,79	41.352,72	-,-	614.054,51	515.947,79
3.294.792,93	397.994,08	366.946,22	3.325.840,79	1.441.850,23
-,-	-,-	-,-	-,-	4.825.002,23
-,-	178.807,03	-,-	178.807,03	221.610,22
-,-	-,-	-,-	-,-	2.000,00
142.829.271,68	7.124.947,64	626.000,91	149.328.218,41	220.149.564,89
-,-	-,-	-,-	-,-	101.129,19
-,-	-,-	-,-	-,-	1.766.412,85
-,-	-,-	-,-	-,-	150.000,00
-,-	188.300,00	-,-	188.300,00	1.668.150,00
-,-	-,-	-,-	-,-	1.000,00
-,-	188.300,00	-,-	188.300,00	3.686.692,04
143.425.161,44	7.497.085,19	784.843,23	150.137.403,40	224.069.812,87

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge: 471,1 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen

Aufwendungen: 2.255,0 TEUR

Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 S. 2 BauGB und Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB

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

Erträge: 233,9 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Gewerbesteuerrückstellung

Aufwendungen: 1.947,1 TEUR

Körperschaftsteueraufwand und Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für zwei Darlehen in Höhe von 2,84 Mio. EUR für die Beteiligungsgesellschaft zu 4. c. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.
- b) Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag zum Fonds zur Sicherung von Spareinlagen in Höhe von 1.001,6 TEUR. Mit einer Inanspruchnahme wird nicht gerechnet.
- c) Haftsumme für 10 Geschäftsanteile an der Volksbank Braunschweig eG in Höhe von 1.000 EUR.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

- a) Zur Zinsabsicherung von Darlehnsverträgen setzte die Genossenschaft Forward-Zinsswaps in Höhe von nominal 2.876,1 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag belief sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -435,0 TEUR.
- b) Verpflichtungen aus Leasingverträgen 2016 betragen 48,4 TEUR. Die Verpflichtungen bestehen bis Januar 2021.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	44	6
Technische Mitarbeiter/-innen	7	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	17	4
Gesamt	68	14

Auszubildende (Immobilienkauffrau/-mann) in 2016 durchschnittlich 8.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2016 übernommene Gewinn betrug 327.866,12 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2016 übernommene Gewinn betrug 56.924,61 EUR. Das Eigenkapital betrug 50.000,00 EUR.
- Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3% in Höhe von 141.000,00 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2016 betrug 298.803,48 EUR, das Eigenkapital 762.414,48 EUR.
- Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3% in Höhe von 9.000 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2016 betrug 1.074,35 EUR, das Eigenkapital 29.189,49 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 31.12.2016 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.181.678,71 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10% des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 318.167,87 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 2.863.510,84 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen	EUR 2.327.823,49
Ausschüttung einer Dividende	EUR 535.687,35

7. Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2016	21.338
Zugang 2016	811
Abgang 2016	692
Ende 2016	21.457

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	725.408,18
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	65.450
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	11.801.350

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

9. Mitglieder des Vorstandes

Karin Stemmer
Rolf Kalleicher
Hans-Joachim Jäger

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst | *Vorsitzender*, Sabine Klauke | *stellv. Vorsitzende*,
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*, Jann Döpke, Jürgen Dölz, Edith Dornack
Dirk-Günter Ebeling (bis 17.06.2016), Doris Höppner, Peter Ohst (bis 17.06.2016)
Boris Thessmer (ab 17.06.2016), Manfred Voigt (ab 17.06.2016)

Braunschweig, den 21.02.2017
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Stemmer



Kalleicher



Jäger

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

1. BBG-Service GmbH

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

Ein wichtiger Baustein unseres Unternehmenskonzepts sind Servicedienste für unsere Mitglieder. Dafür ist seit 1998 unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) zuständig.

Die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen zwei Bereiche: Die BBS betreut die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserbräuche für fast den gesamten Bestand der Genossenschaftswohnungen.

Darüber hinaus betreut die BBS die Medienversorgung unserer Liegenschaften. Das Angebot umfasst das Fernsehprogramm sowie ein Zusatzpaket für Internet und Telefonie auf der Basis einer Kooperation mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Die BBG-Service GmbH wirtschaftete 2016 entsprechend unseren Planungen. Die Geschäftsentwicklung zeigte einen kontinuierlichen Verlauf. Unsere Mitglieder profitieren von zeitgemäßen, vergleichsweise kostengünstigen Konditionen. Auch in Zukunft erwarten wir planungsgemäß positive Ergebnisse.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 betrug 2,3 Mio. EUR. Beide Geschäftsparten leisteten einen wesentlichen Beitrag zu dem Jahresergebnis. Der Jahresüberschuss betrug 327,9 TEUR. Entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag wurde der Betrag an die BBG als Muttergesellschaft abgeführt.

Der mit Datum vom 24. Januar 2017 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche GmbH geprüft und am 13. Februar 2017 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	2.121	93,6	Eigenkapital	51	2,3
Umlaufvermögen	144	6,4	Rückstellungen	7	0,3
Gesamtvermögen	2.265	100,0	Verbindlichkeiten	2.207	97,4
			Gesamtkapital	2.265	100,0

Finanzlage

	2016	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2016	75	82
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	749	938
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-72	-249
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-669	-696
Liquide Mittel am 31.12.2016	83	75

Ertragslage

	2016	Vorjahr
Betriebsergebnis	479	528
Finanzergebnis	-91	-105
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-60	-3
Jahresüberschuss/Ergebnisabführung	328	420

2. BBG Senioren-Residenzen GmbH

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

Das Traditionshaus Reuterstraße bietet Platz in familiärer Atmosphäre für 48 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Residenz Tuckermannstraße hält 145 Plätze im Wohn- und Pflegebereich vor sowie 14 Zweizimmer-Apartments für Betreutes Wohnen.

Die hohe Qualität beider Residenzen würdigte erneut der Medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK). Beide Einrichtungen erhielten die Bewertung 1,0 und stehen im Ranking des MDK damit an Spitzenposition.

Auch die im Zentrum Tuckermannstraße betriebene Großküche BBG Kulina setzt auf hervorragende Qualität. Die Mahlzeiten gehen an externe Partner wie Schulen, Kindergärten und andere Senioreneinrichtungen. Außerdem werden Privathaushalte versorgt.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Aktivitäten war die Einführung einer neuen Software für die Heimverwaltung, um die Verwaltungsabläufe effizienter und bewohnerfreundlicher zu gestalten sowie die Umsetzung des Pflegestärkungsgesetzes II.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft einschließlich Geschäftsführung 167 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das Ausbildungswesen umfasste mit 4 Plätzen die Berufsfelder Altenpflege und Koch.

Das Jahresergebnis der BBG Senioren-Residenzen GmbH lag im Berichtsjahr deutlich über unseren Planungen. Die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag betrug 2,2 Mio. EUR, bei einem Jahresüberschuss von 56,9 TEUR. Der im Geschäftsjahr 2014 eingeschlagene Konsolidierungsprozess wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen.

Der von uns aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft N.Treuhand GmbH geprüft und am 27. Februar 2017 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	1.400	64,6	Eigenkapital	54	2,5
Umlaufvermögen	753	34,6	Rückstellungen	1.584	73,0
Rechnungsabgrenzungsposten	17	0,8	Verbindlichkeiten	485	22,4
			Rechnungsabgrenzungsposten	47	2,1
Gesamtvermögen	2.170	100,0	Gesamtkapital	2.170	100,0

Finanzlage

	2016	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2016	413,5	343,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-98,3	157,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14,9	-87,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2016	300,3	413,5

Ertragslage

	2016	Vorjahr
Betriebsergebnis	7.253	7.480
Personalaufwand	-3.870	-4.141
Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-1.980	-2.083
Investitionsaufwendungen	-1.346	-1.329
Jahresergebnis/Ergebnisabführung	57	-73

3. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

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

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

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

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 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 10.03.2017

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

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

Der Bauausschuss hat sich 2016 in 8 Sitzungen vom Vorstand kontinuierlich über den Baufortschritt des Bau- und Modernisierungsprogramms berichten lassen und dessen Fortschreibungen vorbereitend beraten. Einzelne laufende Projekte und die Neubauvorhaben in der Greifswaldstraße und im Caspariviertel/Nordstadt wurden teils detailliert erörtert.

In 5 Ortsterminen wurden die Wohnungsbestände in der Jahnstraße, Schuntersiedlung, Kalandstraße und Schübler-/Kreuzstraße sowie das erschlossene Grundstück der BBG in der neuen Nordstadt besichtigt.

Am Jahresende wurde das Bau- und Modernisierungsprogramm 2017 vorbereitend besprochen, bevor es in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Der Prüfungsausschuss hat sich in insgesamt 7 Sitzungen mit den Regeln für die Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Investitionsvorhaben, mit der Öffentlichkeitsarbeit/Ausgaben für Werbung, der Spareinlagenverzinsung und der Entwicklung der Gewerbemieten beschäftigt. Wirtschaftlichkeitsberechnungen für abgeschlossene Investitionen wurden mit den real erzielten Werten abgeglichen. Alle notwendigen Informationen wurden durch den Vorstand bereitwillig erteilt. Weiter wurde die Beauftragung des Verbandsprüfers im Rahmen der Verbandsprüfung vorbereitet. Besonderer Wert wurde dabei auf die Strategische Unternehmensplanung und die Berücksichtigung der Tochtergesellschaften im zusammengefassten Prüfungsergebnis gelegt.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in 6 Sitzungen mit der D&O-Versicherung für Vorstand und Aufsichtsrat, den Leistungsverzeichnissen für Fremdfirmen, der Nachbearbeitung von BezirksvertreterInnen-Treffen und Mieterversammlungen, der Vergabeordnung, den geplanten Informationsveranstaltungen für Mitglieder der VertreterInnenversammlung und den Leistungsverzeichnissen für Hausreinigung und Müllbeseitigung beschäftigt. Vom Vorstand erbetene Informationen und Unterlagen wurden bereitwillig zur Verfügung gestellt.

Der Personalausschuss hat in 5 Sitzungen die Gespräche mit dem Vorstand zur Optimierung der Zusammenarbeit fortgesetzt und die weitere Entwicklung des Aufsichtsrates diskutiert. Erstmals wurde eine Veranstaltung zur Werbung und Information für Interessierte an der Arbeit im Aufsichtsrat durchgeführt.

Der Senioren-Residenzen-Ausschuss tagte 5 Mal. Hauptthemen waren die Planung der neuen Einrichtung in der Greifswaldstraße und die weitere Konsolidierung der BBG Senioren-Residenzen GmbH.

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

der VertreterInnenversammlung wurde eine Veranstaltungsreihe gestartet, in der zum einen über die Aufgaben und Möglichkeiten der Organe der Genossenschaft informiert wird, zum anderen aber auch grundsätzlich über die Ziele und Ausrichtung der BBG diskutiert wird.

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 2016 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 27. April 2017 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 2016 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2017 erläuterten der Prüfungsdirektor Viemann sowie der stellvertretende Prüfungsdirektor Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

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

Braunschweig, den 27. April 2017

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
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
Thessmer, Boris <i>Verwaltungsangestellter</i>	38108 Braunschweig
Voigt, Manfred <i>Dipl.-Verwaltungswirt (FH)</i>	38112 Braunschweig

C. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Sabine Klauke, Boris Thessmer, Jürgen Dölz, Doris Höppner, Manfred Voigt
Prüfungsausschuss:	Erhard Modrejewski, Jürgen Dölz, Edith Dornack, Boris Thessmer
Wohnungs- und Verwaltungsausschuss:	Erhard Modrejewski, Jann Döpke, Doris Höppner, Edith Dornack, Manfred Voigt
Ausschuss für Personalangelegenheiten:	Horst Ernst, Sabine Klauke, Erhard Modrejewski
Ausschuss Senioren-Residenzen:	Horst Ernst, Erhard Modrejewski, Sabine Klauke, 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. Belegschaftsvertretung der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Vorsitzende des Betriebsrates:

Haverland, Marion

38176 Wendeburg

F. Vertreterinnen und Vertreter

Wahlbezirk 1 (38100 – 38104)

Silke Böhme, Werner Dornack, Elke Gause, Krista Janke, Bettina Pfeiffer,
Jürgen Schewe, Svenja Schrammek, Angelika Schunke, Jörg Tarrach,
Waltraut Wantzelius, Jürgen Zwengel

Wahlbezirk 2 (38106 + 38108)

Susanne Dann, Rosemarie Duda, Ulrike Eglin, Dr. Jörg Fischer,
Carsten Groß, Lothar Gingrich, Susanne Klauke, Dorothea Krock,
Andreas König, Simone Leunig, Michael Opalla, Karin Schote

Wahlbezirk 3 (38110 - 38116)

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

Wahlbezirk 4 (38118)

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

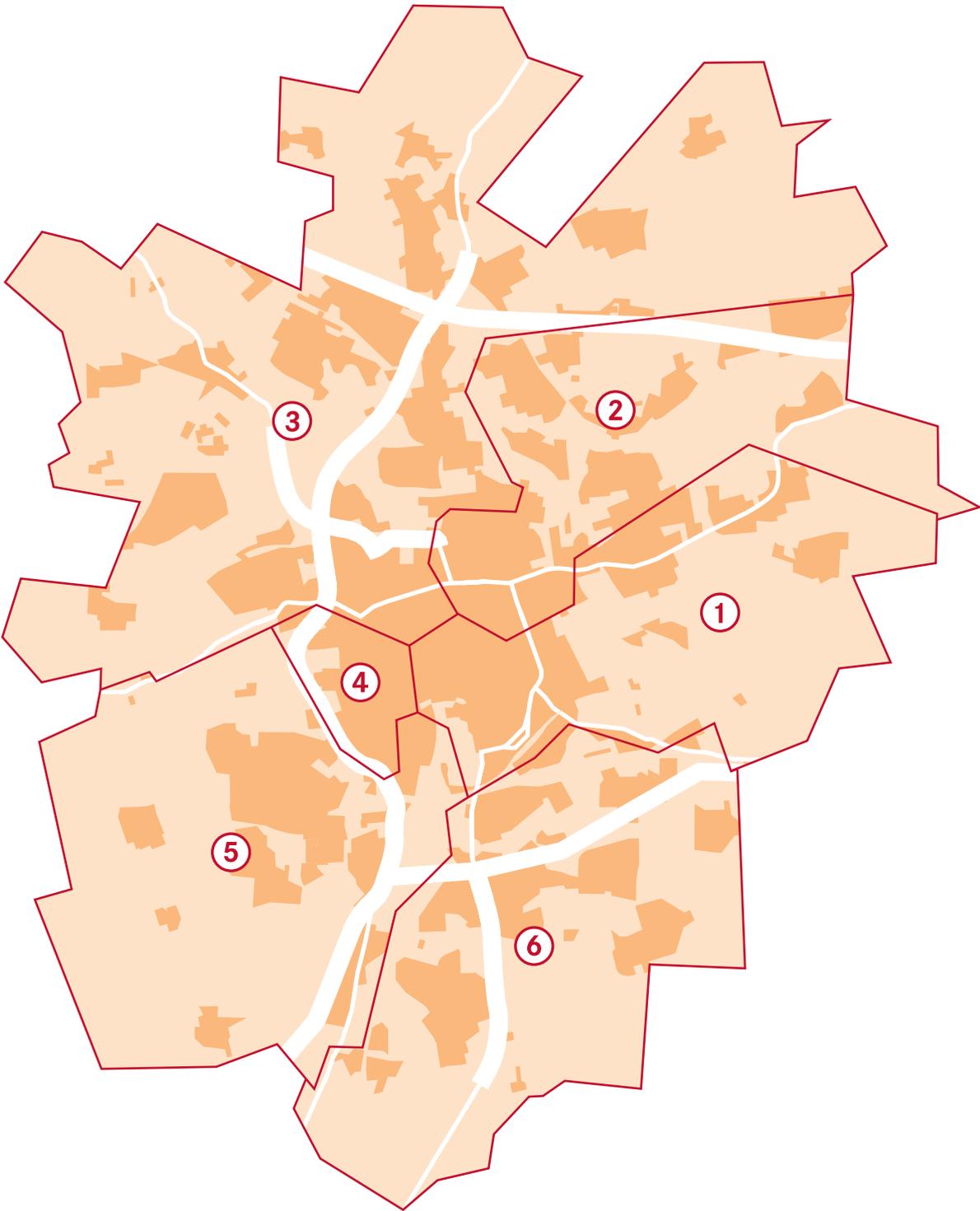
Wahlbezirk 5 (38120 + 38122)

Martin Grote, Heinrich Kemper, Werner Kubitz, Hartmut Langkopf,
Siegfried Lindecke, Manuela Marktscheffel, Jürgen Maue, Dietrich Pink,
Alexandra Schulze, Gerd Stumpe

Wahlbezirk 6 (38126 + 38124)

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

Unsere Wahlbezirke



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



Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

