



BBG

Wohnen in Braunschweig

Geschäftsbericht 2017

Es weht ein frischer Wind...

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

in Zeiten voller Wandel, von dem wir heute noch nicht wissen, was er für unsere Gesellschaft, unsere Welt letztlich bedeutet, berichten wir Ihnen von einer BBG im Aufbruch.

Im Jahr 2017 investierten wir in neue Angebote für unsere Mitglieder in den Quartieren durch Neubau und intensive Pflege unserer Bestände. Wir waren aktiv für ein nachbarschaftliches Miteinander. Zum Beispiel haben wir im Heidberg Bedingungen für einen Nachbarschaftsladen geschaffen.

Zudem haben wir unsere internen Strukturen und Abläufe überprüft – und unsere Erreichbarkeit optimiert. In der Folge profitieren Mitglieder ab April 2018 von erkennbar mehr Service am Telefon und an unserem Empfang.

Die Basis unseres Handelns ist unser Selbstverständnis. Dieses haben wir im letzten Jahr in einem Leitbild formuliert. Wir geben uns damit eine professionelle Identität. Gleichzeitig sind unsere neuen Leitsätze ein Leistungsversprechen.

Unser zentrales Ziel ist stetig wachsende Mitgliederorientierung. Gutes Wohnen mit der BBG in guten Nachbarschaften. Dafür wollen wir uns mit einer offenen, solidarischen Unternehmenskultur engagieren. In diesem Sinne werden wir unsere Genossenschaft auf dem Weg in die Zukunft verlässlich voranbringen.

Es weht ein frischer Wind in der BBG. Wir sind auf einem guten Kurs und werden weiter davon berichten. Für das Berichtsjahr legen wir gute Zahlen vor. Die BBG-Liegenschaften sind mehr denn je gefragt. Unser Konzept vielgestaltiger Wohnangebote für reife und junge, traditionelle und alternative Zielgruppen geht unverändert auf.

Allen Mitgliedern, Partnern und Freunden der BBG danken wir sehr herzlich für ihre Bereitschaft, an diesem guten Ganzen gemeinschaftlich mitzuwirken.

Ihre BBG

Geschäftsbericht 2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	6
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	15
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	17
Mehrwert Genossenschaft	
1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen	21
2. Dank	22
Jahresabschluss	24
1. Bilanz zum 31. Dezember 2017	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	26
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017	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 2017	41
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	43
Unsere Wahlbezirke	45

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 01.01.2017 bis 31.12.2017 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 21.634 Mitglieder (Stichtag 31.12.2017) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.379 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 397.456,30 m², 100 Gewerbeeinheiten und zwei 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 über 130 Jahren steht unsere Genossenschaft für 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 herstellen. 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. Vorbereitungen für Abriss und Neubau bedürfen manchmal auch schmerzhafter Eingriffe in die Wohnumfeldgestaltung. Neupflanzungen im Nachgang sind selbstverständlich.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Braunschweig unverändert gegeben. Das Marktumfeld hat sich weiterhin deutlich positiv entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin günstig. Die Grundnutzungsgebühren bei der BBG wurden im Berichtszeitraum

sehr gemäßigt erhöht und betragen im Dezember 2017 durchschnittlich (inkl. Neubau) 5,53/m² nach 5,46/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2017 sehr positiv. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 2,9% deutlich unter dem Vorjahresniveau (3,7%). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag in 2017 bei nur 0,27%. Die Fluktuationsquote lag mit 9,2% auf dem Vorjahresniveau.

Im Bereich Hausbewirtschaftung, unserem Kerngeschäft, erzielten wir im Jahr 2017 ein Jahresergebnis in Höhe von 3.613 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betragen 36.100 TEUR. Die Kosten hielten wir damit insgesamt auf dem Niveau der letzten Jahre. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Jahresvolumen von 39.713 TEUR. Sehr moderate Mietanpassungen und niedrige Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus. Die Steigerung der Instandhaltungsleistungen wirkte sich kostenerhöhend aus. Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber 2016 um 48,1 TEUR leicht verringert. Die Ergebnisschmälerung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von -446,1 TEUR resultiert aus den höheren Aufwendungen für die Instandhaltung unserer Bestände.

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

Die Kennzahlen, welche für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2017 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Sollmieten	29.180	29.210	28.849
Erlösschmälerungen	-717	-717	-766
Instandhaltungskosten	-9.305	-8.962	-8.295
Zinsaufwendungen	-3.808	-3.903	-3.606
Jahresüberschuss	2.484	3.495	3.182

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr haben wir unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Alle genannten Bereiche weisen im Vergleich zum Vorjahr eine positive Entwicklung aus. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 35,90 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 33,78 EUR/m²) aufgewendet. Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Zinsdegression und planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.419 TEUR erfreulicherweise rückläufig. Ergebnisbelastend wirkten sich erhöhte Aufwendungen zu den Pensionsverpflichtungen im Neutralen Ergebnis aus. Das Finanz- und Beteiligungsergebnis stellte sich aufgrund geplant geringerer Zinserträge um 99,5 TEUR geringer dar als im Vorjahr.

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

Die Kosten verteilen sich wie folgt:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Laufende Instandhaltung	5.032	4.774
Leistungen des Regiebetriebes	649	637
Großinstandhaltung	2.546	2.309
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	735	575
Gesamt	8.962	8.295

Unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung konnten wir erneut gegenüber dem Vorjahr um 667 TEUR steigern.

2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Braunschweiger Baugenossenschaft setzte weiterhin auf einen kontinuierlichen Erneuerungsprozess. Die Schwerpunkte differenzierten sich in Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

In der Nordstadt, in der ein neues Quartier entsteht, wurde durch die Genossenschaft ein Grundstück erworben und der Planungsprozess eingeleitet. Der Bauantrag wurde bereits in 2016 im Dezember bei der Genehmigungsbehörde eingereicht. Zahlreiche Auflagen erforderten eine Anpassung der ursprünglichen Planung. Parallel zur Genehmigungsplanung wurde die Ausführungsplanung in weiten Teilen abgeschlossen und der Rohbau ausgeschrieben. Das Projekt beinhaltet 94 Wohneinheiten in einem unterschiedlichen Wohnungsmix, einer Tiefgarage mit 84 Stellplätzen sowie 10 Außenparkplätzen. Als Standard wurden die Anforderungen aus dem KfW 55 Programm gewählt. Angeboten werden Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe. Das Investitionsvolumen beträgt rund 25 Mio. EUR. Der Baubeginn wird in 2018 sein, und die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

Im Rahmen des Masterplans Schunterstedlung verfolgten wir weiterhin unsere Strategie, die Siedlung zeitgemäß zu entwickeln unter der Prämisse, den ursprünglichen Charakter zu erhalten. In der Bassestr. 14 und 17 wurde die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz zurückgebaut und durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt, Bassestr. 14

wurde fertiggestellt und mit Nummer 17 begonnen. Planungen erfolgten für die Theissenstr. 44/45 mit dem Ziel, nach Abbruch zwei Doppelhaushälften zu erstellen. In der Lübeckstr. 31/32 wurde mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses begonnen.

In der Kieler Str. 16 und 21, der Lübeckstr. 28 und 49, Stegmannstr. 16 und der Riekestr. 19 wurden kleinere Umbauten und behutsame Grundrissmodifikationen vorgenommen. Der differenzierte Wohnungsmix führte zu hoher Akzeptanz und stützte den konsequenten Erneuerungsprozess der Siedlung, sicherte somit die Attraktivität des Quartiers und unsere Investition in die Zukunft.

Selbstverständlich wurden bei allen Planungsansätzen bewährte Grundsätze berücksichtigt, die durch Barrierefreiheit und Komfort das Leben im Alltag erleichtern. Die Erschließung, die entsprechende Gestaltung der Außenanlagen und der Hauszugänge sowie ein ebenerdiges Erdgeschoss erfüllen somit auch die individuellen Bedürfnisse einzelner Bewohnerinnen und Bewohner, deren Mobilität eingeschränkt ist.

Unverändert setzten wir unser Modernisierungsprogramm im Bereich der Kaland-, Virchow- und Sophienstraße fort. Der Anspruch, die konventionelle Dämmung der Fassaden zur energetischen Ertüchtigung im Kontext des historischen Erscheinungsbilds zu gewährleisten und die erhaltenswerten Jugendstil- und Art Deco-Elemente neu aufleben zu lassen, war eine große Herausforderung.

Barrierefreie Zugänge über ebenerdige Rampen und die Erneuerung sowie Erweiterung vorhandener Aufzugsanlagen waren gleichwohl im Fokus. Am Lehmanager 11-13 wurden die Aufzüge erneuert und durch eine zusätzliche Haltestelle bereits für eine ebenerdige und somit barrierefreie Erschließung der Häuser vorbereitet. Ein weiterer wichtiger Schritt im Sinne der Verbesserung des Komforts für unsere Mitglieder. Die endgültige Fertigstellung der Außenanlagen wird in 2018 erfolgen.

Am Lehmanager wurden nach neuesten Auflagen und in enger Abstimmung mit der Feuerwehr die Sicherheitsstandards erhöht. In die vorhandenen Außenanlagen wurde eine neue Feuerwehrezufahrt integriert. Aufgrund starker Nachfrage wurden diese Baumaßnahmen flankiert durch den Neubau von 10 Garagen sowie abschließbaren Fahrradunterstellplätzen.

In der Wipperstr. 10 wurden ebenfalls die Erneuerung und der Umbau der Aufzugsanlage auf ein ebenerdiges Niveau vorgenommen. Durch einen Anbau ergänzt, gewährleistet nun der neu gestaltete Eingang eine moderne und zeitgemäß komfortable Erschließung.

In der Donaustr. 27, 28, 29 engagierten wir uns durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Die Qualität der Balkone erforderte eine umfangreiche Betoninstandsetzung.

In der Kalandstr. 6, 7, 8, 9, 10, der Stegmannstr. 1, 2, 3, 37, 38, 39, der Kieler Str. 36, 37, 38 und der Theissenstr. 49, 50, 51, 52 wurden im Rahmen von Umbaumaßnahmen Vorstellbalkone errichtet.

Im Zuge von Mieterwechseln sind insgesamt 149 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von rund 2,2 Mio. EUR modernisiert worden. 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 2017 erfolgreich fortgeführt. Ziel war ein

zeitgemäßer Standard mit guter Wohnqualität. Die Sicherung der Gebäudesubstanz hatte bei allen Maßnahmen Vorrang. Die Genossenschaft entwickelte schrittweise die Häuser in der Jahnstraße durch umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zeitgemäß weiter. Hauptaugenmerk war, das Wohnungsangebot durch ein erfreulich niedriges Mietzinsniveau weiterhin für alle Zielgruppen attraktiv zu gestalten.

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	8.962	8.295
2. Für Neubau	11.676	4.748
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	6.228	5.995
Gesamt	26.866	19.038

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. Themen-Workshops zum Austausch und Informationsveranstaltungen mit und für unsere Vertreterinnen und Vertreter erfreuen sich regen Interesses. Zusätzlich bereichern Kooperationen mit sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Quartieren das Leben in den Nachbarschaften. Unsere wichtige VertreterInnenversammlung sichert für unsere Mitglieder zudem demokratische Mitbestimmung im gesetzlichen Rahmen des GenG.

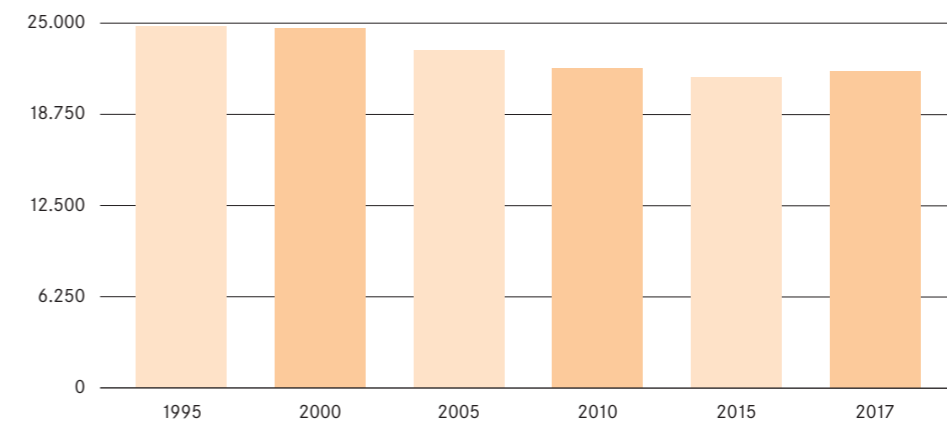
Am 31.12.2017 hatte die Braunschweiger Baugenossenschaft 21.634 Mitglieder (Vorjahr: 21.457) mit insgesamt 39.024 Geschäftsanteilen. Die Zahl der Mitglieder hat sich aufgrund der gestiegenen Nachfrage um 177 und die Zahl der Geschäftsanteile um 2.240 erhöht.

Die Summe der Geschäftsguthaben aktiver Mitglieder betrug zum Bilanzstichtag 21.162 TEUR gegenüber 19.920 TEUR im Vorjahr.

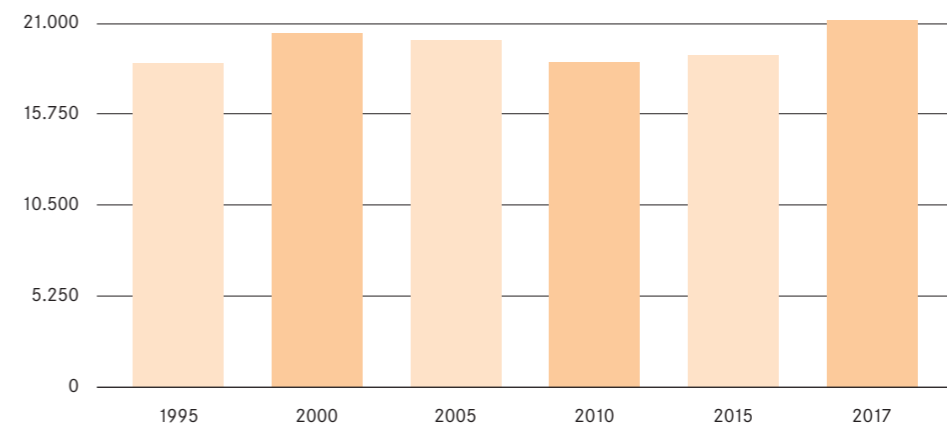
Die Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile ergab sich im Einzelnen wie folgt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2017	21.457	36.784
Zugänge	834	3.395
Abgänge	657	1.155
Stand am 31.12.2017	21.634	39.024

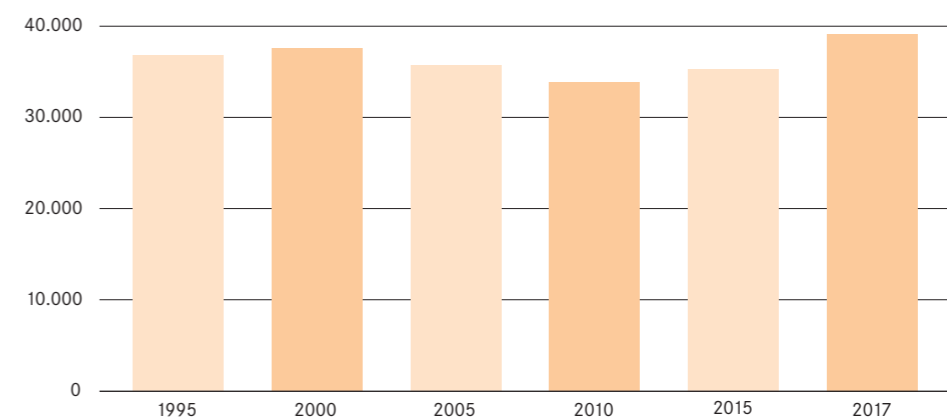
ANZAHL DER MITGLIEDER



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 eine solide Geschäftsbasis.

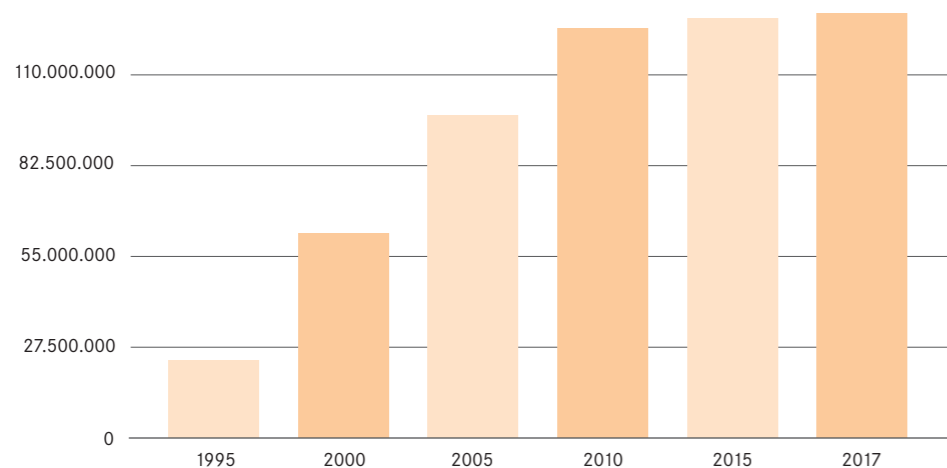
BBG-Mitglieder nutzen weiterhin die attraktiven Zinskonditionen der Spareinrichtung. Das angelegte Kapital wird ausschließlich dafür genutzt, um in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und damit in eigene Werte zu investieren. Die Spareinlagen haben sich im Berichtszeitraum um 2,1 Mio. Euro auf 128,2 Mio. Euro erhöht.

Zurzeit nutzen rund 5.100 Sparerinnen und Sparer die Spareinrichtung.

Die Spareinlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Entwicklung der Spareinlagen	TEUR
Bestand am 01.01.2017	126.125
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	4.648
Abgang durch Auszahlungen	2.579
Stand am 31.12.2017	128.194

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 Sicherungsbeitrag von 50,8 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebtrag von aktuell 1.065,1 TEUR.

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

2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Auch im Geschäftsjahr 2017 leisteten beide 100-prozentigen Tochtergesellschaften BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH einen positiven Beitrag zum Jahresergebnis der Genossenschaft. Insgesamt wurden 414,3 TEUR an die Genossenschaft abgeführt. Die Tochtergesellschaften haben einen maßgeblichen Anteil am Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder.

Mit der BBG-Service GmbH verfügt die Genossenschaft über eine leistungsfähige Tochtergesellschaft, die im Wesentlichen die Bereiche Medienversorgung und Abrechnung von Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten für den gesamten Liegenschaftsbestand der Genossenschaft durchführt.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. In den beiden Einrichtungen in der Tuckermannstraße (145 Plätze) und Reuterstraße (48 Plätze) erhalten Seniorinnen und Senioren eine sehr gute Versorgung, wie uns immer wieder durch die Bewertung des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen testiert wird. Pensionsverpflichtungen werden weiterhin auf das Ergebnis Einfluss nehmen. Zudem erwarten wir für unsere neue Seniorenresidenz in der Greifswaldstraße Preopening-Kosten, die das Ergebnis in den nächsten drei Jahren beeinflussen 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 2017 arbeiteten 94 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. Ende Januar 2018 verabschiedete die BBG nach fast 25 Jahren als verdienten Vorstandsmitglied Rolf Kalleicher in den Ruhestand.

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

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann 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 2017 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. Eine ausgelernte Immobilienkauffrau konnten wir erfreulicherweise weiterbeschäftigen.

Die Zahl unserer Beschäftigten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitarbeiter/-innen	Vorjahr
VERWALTUNG	76	72
- davon technische Abteilung	12	11
- davon teilzeitbeschäftigt	14	11
Regiebetriebe	12	14
Hausmeister	2	3
Sonstige (Reinigungskräfte u. Ä.)	4	4
Gesamt	94	93

Personalstand per 31.12.2017

Alter in Jahren	Männlich	Weiblich
Unter 20	0	2
Zwischen 20 und 30	4	18
Zwischen 30 und 40	2	8
Zwischen 40 und 50	9	15
Zwischen 50 und 60	17	12
Über 60	5	2
Gesamt	37	57

Unser zertifizierter Datenschutzbeauftragter sorgt kontinuierlich für gesetzeskonforme Neuregelungen und schult alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend. Schon 2017 wurde mit umfangreichen Maßnahmen begonnen, die Rahmenbedingungen für die Einhaltung der neuen EU-Datenschutzgrundverordnung, die im Mai 2018 in Kraft tritt, herzustellen.

Der Datenschutz ist eng mit der IT-Sicherheit verbunden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden erneut umfangreiche technische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der Sicherungsaufwand nimmt kontinuierlich zu und wird uns im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung vor weitere Herausforderungen stellen, die wir verantwortlich lösen werden.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	104,6	0,0	233,6	0,1	-129,0
Sachanlagen	230.606,7	81,9	220.149,6	83,8	10.457,1
Finanzanlagen	3.604,2	1,3	3.686,7	1,4	-82,5
Umlaufvermögen langfristig	14,7	0,0	14,4	0,0	0,3
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.582,4	3,8	11.095,0	4,2	-512,6
Übrige kurzfristige Aktiva	36.651,4	13,0	27.581,7	10,5	9.069,7
Bilanzsumme	281.564,0	100,0	262.761,0	100,0	18.803,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Bilanzielles Eigenkapital	47.915,5	17,0	43.735,1	16,6	4.180,4
Fremdkapital, langfristig					
Pensions- und andere langfristige Rückstellungen	12.454,9	4,4	12.080,9	4,6	374,0
Langfristige Verbindlichkeiten	190.521,3	67,7	177.940,8	67,7	12.580,5
Kurzfristige Fremdmittel	30.672,3	10,9	29.004,2	11,1	1.668,1
Bilanzsumme	281.564,0	100,0	262.761,0	100,0	18.803,0

Das Anlagevermögen beträgt 83,2 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4.180,4 TEUR zu. Die Eigenkapitalquote beträgt jetzt 17,0 % (Vorjahr: 16,6 %). Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet.

3.2 Finanzlage

Die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements liegt darin, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, aus unserer intensiven Investitionstätigkeit sowie gegenüber unseren 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 556,0 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. Mit Hilfe von drei Forward-Swap-Verträgen wurden im Geschäftsjahr 2005 Zinsänderungsrisiken abgesichert, die

im Jahr 2009/10 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 2,2% nach 2,8% im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 25,2% gegenüber 25,5% im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für 2017

	2017 TEUR	2016 TEUR
Jahresüberschuss	3.494,7	3.181,7
Cashflow nach DVFA/SG	10.947,8	10.787,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.382,2	11.200,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.953,0	-7.881,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.745,8	-2.235,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.175,0	1.083,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.667,6	3.584,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.842,6	4.667,6

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr wesentlich durch die Erhöhung des Wertpapierbestandes, durch erhöhte sonstige Rückstellungen und höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beeinflusst.

Die Veränderung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultiert aus höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen infolge der Neubautätigkeit.

Auf den Cashflow der Finanzierungstätigkeit wirkten sich Einzahlungen auf Geschäftsguthaben, Darlehensvaluierungen für Neubaufvorhaben, geringere außerplanmäßige Tilgungen sowie gestiegene Spareinlagen aus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende in Höhe von 535,7 TEUR ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelbestand (ohne Wertpapiere) betrug zum Bilanzstichtag aufgrund zu erwartender Abflüsse aus Investitionstätigkeit 8.842,6 TEUR. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten ist bei gewohnt sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufaufträgen 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 3.494,7 TEUR ein Ergebnis leicht über dem Vorjahresniveau aus.

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

Leistungsbereich	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	3.612,9	4.059,0	-446,1
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-88,8	-36,1	-52,7
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	45,3	70,8	-25,5
Betriebsergebnis	3.569,4	4.093,7	-524,3
Finanzergebnis	493,2	592,7	-99,5
Neutrales Ergebnis	-434,6	-1.073,0	638,4
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.628,0	3.613,4	14,6
Steuern von Einkommen und Ertrag	-133,3	-431,7	298,4
Jahresüberschuss	3.494,7	3.181,7	313,0

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist weiterhin sehr gut. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst seit nahezu einer Dekade kontinuierlich. Im Jahr 2017 betrug das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts¹ + 2,2%. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer stabilen Aufschwungphase. Mit der anhaltend guten Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und sorgt für kräftige gewerbliche Investitionen. Der private Konsum profitiert von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt, die hohen Investitionen im Wohnungsbau vom Mangel an langfristig sicheren Anlagealternativen.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken hat im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen

¹ Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexits eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

Neben einer sehr dynamischen Weltwirtschaft insgesamt in 2017 mit einem nach vorläufigen Zahlen bezifferten Wachstum von 4,2% hat sich der Aufschwung auch im Euroraum flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. In Deutschland wird sich die konjunkturelle Dynamik gegenüber 2017 nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2% liegen. Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr auf dem Niveau der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung um 2,2% zu. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete in 2017 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung. Die Branche wuchs um 1,4% und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8% gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung (498.000) steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Diese hohe Nachfrage betrifft maßgeblich die prosperierenden Regionen der Republik und richtet sich insbesondere auf das Segment des Mietwohnungsbaus für Haushalte mit kleinen bis mittleren Einkommen. Diese Entwicklung ist in Braunschweig als Schwarmstadt deutlich spürbar. Hier sind in den letzten 10 Jahren über 20.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden. Die Beschäftigtenzahl lag Mitte 2016 bei rund 124.514 Menschen. Die Branche profitiert davon sowohl im Kerngeschäft der Vermietung als auch in weiteren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern.

Die BBG verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualtersklassen der 20er Jahre des letzten Jahrhunderts und der 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80% der Wohnungen sind 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 und 75 m² Wohnfläche. Als nachhaltiger Bestandhalter besteht die zentrale Herausforderung weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels. Die Nachfrage nach Barriere armen Wohnungen in allen Quartieren wird infolge der Alterung der Bevölkerung weiter zunehmen. Daneben bleiben die energetischen Maßnahmen wesentlicher Bestandteil der Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit. Hierfür ist es erforderlich, Wohnraum für die Realisierung dieser Maßnahmen frei zu halten. Daher werden deutliche Erlösschmälerungen wegen modernisierungsbedingter Leerstände auch im laufenden Geschäftsjahr ausgewiesen.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zur Singularisierung und einer absehbar abnehmenden Wohnkaufkraft

künftiger Rentnergenerationen. Daneben entwickeln sich differenzierte neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, die bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung finden und neue Wohnformen unter dem Dach der BBG erproben.

Zentrale Kernaufgabe bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Wir verfolgen dabei eine Bewirtschaftungsstrategie mit sozialer Verantwortung und differenziertem Angebot. Mit den Beschlüssen zu dem Strategiepapier „BBG 2025“ streben wir eine ausgewogene Qualitäts- und Wachstumsoffensive an. Kernpunkte der Strategie sind, neben der Ausweitung des eigenen Bestands durch jährlich durchschnittlich 50 Wohnungen im Neubau, maßgeblich die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau fortzuführen. Unsere genossenschaftliche Mietpolitik setzt dabei auf ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis und beinhaltet auch weiterhin Wohnangebote für Menschen mit geringem Einkommen. Mit ihrer Neubauplanung reagiert die BBG auch auf den gemeinsamen Prozess mit der Stadt Braunschweig im Bündnis für Wohnen und zeigt sich so als verlässlicher und sozialverantwortlicher Partner in der Stadtentwicklung.

Die wohnungspolitische, abwartende Haltung der vergangenen Dekade hat in Deutschland dazu geführt, dass deutlich zu wenige Wohnungen im Niedrigpreissegment neu gebaut wurden. Inzwischen ist die Förderkulisse auf Bundes- und Landesebene in Bewegung gekommen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird sich gleichwohl nicht in kurzer Frist beheben lassen.

Für die wohnungswirtschaftliche Verbandsarbeit bleibt es vorrangige Aufgabe, die Förderinstrumente mit Land und Kommunen kritisch zu diskutieren und auf die sich weiter öffnende Schere zwischen Kostenmiete und Eingangsmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hinzuweisen. Hier sind dringend Anpassungen durch eine Zuschussförderung erforderlich, um der hohen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen durch Neubau begegnen zu können. Die Stadt Braunschweig hat erfreulicherweise erstmalig ein zusätzliches kommunales Förderprogramm aufgelegt, das jedoch bislang nicht in Gänze auskömmlich ist.

Die BBG ist für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt. Ihre Eigenkapitalausstattung ermöglicht 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 und prüft weitere Neubauvorhaben für die nächsten Jahre. 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, der Ansprechpartner 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 satzungskonform

notwendige Rücklagen bilden zu können.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2018 sieht bei Sollmieten von 29.961 TEUR Erlösschmälerungen von 620 TEUR, Instandhaltungsleistungen von 9.111 TEUR und Zinsaufwendungen von 4.070 TEUR einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.727 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 2018 bis 2026 zeigt deutlich die positive Entwicklung der Genossenschaft auf.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neu- und Umbauten hat die BBG für das Geschäftsjahr 2018 33.703 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 Mehrwerts weiterhin vielfältige Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder.

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

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung verfügt die 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, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden können.

Braunschweig, den 21.02.2018
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Mehrwert Genossenschaft

1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen

Als Baugenossenschaft wollen wir unseren Mitgliedern Nutzen stiften. Wir tun dies – außer durch unser Engagement für gutes Wohnen – mit einem weitgefächerten Mitgliederprogramm und aktiver Quartiersarbeit:

10 Jahre BBG Senioren-Residenz Tuckermannstraße – das Jubiläum war Anlass für ein Gartenfest mit vielen musikalischen Gästen. Ein Höhepunkt war der Auftritt der BBG-Faltenrockers. Die Band gründete sich 2016 in der Residenz, die Musikerinnen und Musiker sind 70 bis 85 Jahre alt. Die Veranstaltung bot zudem die Chance, sich über die Residenz zu informieren.

Eine wichtige Premiere 2017: Wir starteten mit einem neuen Format für die Vertreterinnen und Vertreter unserer Mitglieder. Auf regelmäßigen Workshops möchten wir zu wichtigen Themen der Genossenschaft informieren, diskutieren und zuhören. Ein Workshop zur Zukunft der BBG machte den Auftakt. Im August ging es um das Thema Eigenkapital und seine Bedeutung für unsere Genossenschaft.

Eine weitere Premiere war das Nordstädter Oktoberfest. Mitglieder der BBG und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH feierten bei Weißwurst, Sauerkraut und Klößen auf bayrische Art im Seniorenzentrum Wilhelminum in der Nordstadt.

Über das ganze Jahr organisierten wir beliebte Klassiker für alle Mitgliedergruppen: Die BBG-Open-Air-Nights, unser Konzertwochenende am Dowesee, war neuerlich ausverkauft. Für junge Mitglieder veranstalteten wir, mit kräftiger Unterstützung lokaler Vereine, den BBG Grundschul- und Kindergarten-Cup. Am 8. Braunschweiger BBG-Balkonwettbewerb beteiligten sich rund 250 Blumenenthusiasten.

Ein wichtiges Datum 2017 war das Baustellenfrühstück in der Greifswaldstraße, mit dem wir die Fortschritte des Bauvorhabens im Heidberg würdigten. Es entstehen dort neben einer Seniorenresidenz auch 49 Wohnungen. Dem Heidberg fehlte lange ein Ort der Begegnung. Nun entsteht in der ehemaligen Fleischerei am Erfurtplatz ein Nachbarschaftsladen. Geplant sind eine Bürgersprechstunde mit Schuldnerberatung und Nachbarschaftshilfe sowie Räume für Gruppen und Vereine. Das Herzstück bildet ein Ort zum Plaudern, Lesen, Kaffeetrinken und für Veranstaltungen. Das Konzept erarbeitete die AG Heidberg letztes Jahr. Wir sehen den Treff als Keimzelle eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders und engagieren uns dort mit der AWO und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH.

Genossenschaftliches Miteinander gestalten. Dazu gehört für uns auch der Gedanke an die Umwelt. Bereits zum zweiten Mal unterstützten wir „Plant-for-the-Planet“ mit seinen Aktivitäten in Braunschweig. Ziel des Klima-Projekts ist es, dass Kinder und Jugendliche weltweit eine Milliarde Bäume pflanzen und so ihren Planeten schützen.

Zum Jahresausklang 2017 richteten wir – mittlerweile in guter Tradition – eine Weihnachtstafel für Menschen in schwierigen Lebenssituationen aus. Partner waren erneut die PSD Bank und die Wiederaufbau. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der drei Unternehmen – auch aus dem Vorstand – servierten 220 Gästen im Steigenberger Parkhotel ein weihnachtliches Menü. Mit den Quartiers-Weihnachtsmärkten Heidberg, Melverode, Weststadt, Nordstadt und Schuntersiedlung klang das BBG-Jahr aus.

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.

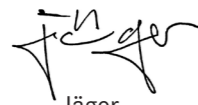
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die wertvollste Ressource unseres Unternehmens, deshalb gilt dem kompetenten Team der BBG besondere Anerkennung für das hohe persönliche Engagement. Dem Betriebsrat danken wir für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und somit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

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

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		104.603,07	233.555,94
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.509.553,69		193.015.327,08
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.552.143,44		18.460.097,18
3. Grundstücke ohne Bauten	1.672.622,83		1.667.730,16
4. Technische Anlagen und Maschinen	474.595,07		515.947,79
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.293.742,73		1.441.850,23
6. Anlagen im Bau	14.900.356,04		4.825.002,23
7. Bauvorbereitungskosten	1.161.251,39		221.610,22
8. Geleistete Anzahlungen	42.394,00	230.606.659,19	2.000,00
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.754.094,93		1.766.412,85
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.597.950,00		1.668.150,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	3.604.174,12	1.000,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		234.315.436,38	224.069.812,87
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	10.529.049,55		11.044.996,93
2. Andere Vorräte	53.309,54	10.582.359,09	49.998,93
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	166.376,18		166.638,39
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.905,23		215.417,87
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	562.384,81		611.851,76
4. Sonstige Vermögensgegenstände	774.781,80	1.739.448,02	390.361,10
III. WERTPAPIERE		26.048.351,43	21.504.908,47
IV. FLÜSSIGE MITTEL			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.842.632,13	4.667.570,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Geldbeschaffungskosten	-,-		1.837,31
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.725,69	35.725,69	37.587,46
BILANZSUMME		281.563.952,74	262.760.981,55

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	430.736,99		469.589,09
2. der verbleibenden Mitglieder	21.161.557,09		19.919.980,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.050,00	21.620.344,08	9.350,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 225.739,16 EUR (256.068,07 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	6.584.725,04		6.235.255,82
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 349.469,22 EUR (318.167,87 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.790.190,73	23.149.915,77	13.462.367,24
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.327.823,49 EUR (1.478.399,50 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.494.692,16		3.181.678,71
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	349.469,22	3.145.222,94	318.167,87
EIGENKAPITAL GESAMT		47.915.482,79	43.735.053,86
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	11.902.257,00		11.569.704,00
2. Steuerrückstellungen	471.799,16		354.160,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.147.168,59	14.521.224,75	1.651.574,45
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.082.410,49		44.624.817,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.608.140,99		18.474.232,62
3. Spareinlagen	128.193.568,87		126.125.494,77
4. Erhaltene Anzahlungen	12.548.104,71		12.434.258,61
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	636.058,61		703.132,86
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.662.650,97		795.828,40
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.335.158,00		1.257.978,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.061.022,33	219.127.114,97	1.034.535,09
davon aus Steuern: 250.583,53 EUR (284.820,26 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.563,71 EUR (15.558,12 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
		130,23	211,65
BILANZSUMME		281.563.952,74	262.760.981,55

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

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 31.12.2017 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 Altersvorsorgepflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

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 913,9 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.173.371,42		39.623.562,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	352.569,42	40.525.940,84	395.393,52
2. VERMINDERUNG (-) ERHÖHUNG (+) DES BESTANDS AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-515.947,38	141.895,13
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		913.915,74	855.579,50
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.428.727,58	2.151.403,02
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		18.708.776,13	18.538.240,92
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		214.327,69	198.346,24
ROHERGEBNIS		23.429.532,96	24.431.246,88
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	4.443.213,10		4.216.923,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 322.814,46 EUR (27.430,-- EUR)	1.114.573,37	5.557.786,47	793.831,51
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		7.471.539,49	7.308.785,19
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB: --,-- EUR (1.838.184,-- EUR)		2.269.262,05	4.069.697,52
9. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		414.287,03	384.790,73
10. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		50.000,00	13.333,33
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN		37.662,50	70.573,33
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 55.132,71 EUR (90.977,20 EUR)		61.907,42	106.838,97
13. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN UND AUF WERTPAPIERE DES UMLAUFVERMÖGENS		--,--	188.300,00
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 77.180,-- EUR (26.025,-- EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 887.844,-- EUR (319.023,-- EUR)		3.903.397,93	3.605.633,12
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		133.253,07	431.658,70
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.658.150,90	4.391.953,55
16. SONSTIGE STEUERN		1.163.458,74	1.210.274,84
17. JAHRESÜBERSCHUSS		3.494.692,16	3.181.678,71
18. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN		349.469,22	318.167,87
19. BILANZGEWINN (Vorjahr in Klammern)		3.145.222,94	2.863.510,84

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 2016 nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5%, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01% zum 01.01.2017 bzw. 3,67% zum 31.12.2017 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 11.902,3 TEUR.

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

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 3,67% 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 17.146,56 EUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 10.529.049,55 EUR noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

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

Forderungen	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr		
	insgesamt	EUR Geschäftsjahr	EUR (Vorjahr)
	EUR		
Forderungen aus Vermietung	166.376,18	12.087,48	11.672,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.905,23	2.605,75	2.705,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	562.384,81	-,-	-,-
Sonstige Vermögensgegenstände	774.781,80	-,-	-,-
Gesamtbetrag	1.594.448,02	14.693,23	14.378,45

4. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 422,8 TEUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

	EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	1.155.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	212.592,05
Jubiläumsverpflichtungen	270.375,00
Betriebs- und Heizkosten	149.000,00
Zinsansprüche	260.500,00

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	57.082.410,49 (44.624.817,24)	4.001.582,67 (3.433.157,00)	16.426.237,22 (16.795.492,04)	36.654.590,60 (24.396.168,20)	57.082.410,49 (44.624.817,24)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.608.140,99 (18.474.232,62)	914.337,70 (1.070.876,36)	3.973.241,29 (4.342.674,95)	11.720.562,00 (13.060.681,31)	16.608.140,99 (18.474.232,62)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.548.104,71 (12.434.258,61)	12.548.104,71 (12.434.258,61)	-,- (-,)	-,- (-,)	-,- (-,)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	636.058,61 (703.132,86)	636.058,61 (703.132,86)	-,- (-,)	-,- (-,)	-,- (-,)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.662.650,97 (795.828,40)	1.540.205,99 (721.303,30)	122.444,98 (74.525,10)	-,- (-,)	-,- (-,)	- -
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.335.158,00 (1.257.978,00)	-,- (-,)	-,- (-,)	1.335.158,00 (1.257.978,00)	-,- (-,)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	1.061.022,33 (1.034.535,09)	1.061.022,33 (1.034.535,09)	-,- (-,)	-,- (-,)	-,- (-,)	- -
Gesamtbetrag (Vorjahreswert in Klammern)	90.933.546,10 (79.324.782,82)	20.701.312,01 (19.397.263,22)	20.521.923,49 (21.212.692,09)	49.710.310,60 (38.714.827,51)	73.690.551,48 (63.099.049,86)	GPR GPR

7. Gliederung der Spareinlagen

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	116.924.312,65	114.693.726,56
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	11.269.256,22	11.431.768,21
Gesamtbetrag	128.193.568,87	126.125.494,77

8. 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 27.159,4 TEUR. Damit ergibt sich eine Differenz zum Buchwert in Höhe von 1.111 TEUR. Im Geschäftsjahr wurde eine Ausschüttung i. H. v. 5,5 TEUR vorgenommen.

9. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibung				Buchwert
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	854.440,93	45.798,34	428,28	-	899.810,99	620.884,99	174.617,29	294,36	795.207,92	104.603,07
II. SACHANLAGEN										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	327.753.353,94	6.227.760,65	576.737,22	656.346,65	334.060.724,02	134.738.026,86	5.994.336,51	181.193,04	140.551.170,33	193.509.553,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.931.586,40	-	-	-	28.931.586,40	10.471.489,22	907.953,74	-	11.379.442,96	17.552.143,44
3. Grundstücke ohne Bauten	1.667.730,16	4.892,67	-	-	1.672.622,83	-	-	-	-	1.672.622,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.130.002,30	-	-	-	1.130.002,30	614.054,51	41.352,72	-	655.407,23	474.595,07
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.767.691,02	319.367,00	433.076,92	2.000,00	4.655.981,10	3.325.840,79	353.279,23	316.881,65	3.362.238,37	1.293.742,73
6. Anlagen im Bau	5.003.809,26	10.727.457,72	-	- 652.103,91	15.079.163,07	178.807,03	-	-	178.807,03	14.900.356,04
7. Bauvorbereitungskosten	221.610,22	943.883,91	-	- 4.242,74	1.161.251,39	-	-	-	-	1.161.251,39
8. Geleistete Anzahlungen	2.000,00	42.394,00	-	- 2.000,00	42.394,00	-	-	-	-	42.394,00
	369.477.783,30	18.265.755,95	1.009.814,14	- 658.346,65 658.346,65	386.733.725,11	149.328.218,41	7.296.922,20	498.074,69	156.127.065,92	230.606.659,19
III. FINANZANLAGEN										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-	-	-	101.129,19	-	-	-	-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.766.412,85	200.000,00	212.317,92	-	1.754.094,93	-	-	-	-	1.754.094,93
3. Beteiligungen	150.000,00	-	-	-	150.000,00	-	-	-	-	150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.856.450,00	-	258.500,00	-	1.597.950,00	188.300,00	-	188.300,00	-	1.597.950,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-	-	-	1.000,00	-	-	-	-	1.000,00
	3.874.992,04	200.000,00	470.817,92	-	3.604.174,12	188.300,00	-	188.300,00	-	3.604.174,12
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	374.207.216,27	18.511.554,29	1.481.060,34	- 658.346,65 658.346,65	391.237.710,22	150.137.403,40	7.471.539,49	686.669,05	156.922.273,84	234.315.436,38

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: 58,8 TEUR

Zuschuss städtebauliches Sanierungsgebiet nach § 177 BauG

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

Erträge: 153,0 TEUR

Körperschaftsteuererstattung 2013–2016, Gewerbesteuererstattung 2016

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 1.065,1 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 Darlehensverträgen setzte die Genossenschaft Forward-Zinsswaps in Höhe von nominal 2.700,1 TEUR ein. Der Auflösungsbetrag belief sich nach Berechnung des Vertragspartners auf Basis des Black-Scholes-Modells auf -295,6 TEUR.

b) Verpflichtungen aus Leasingverträgen 2017 betragen 52,3 TEUR. Die Verpflichtungen bestehen bis Januar 2021.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	42	10
Technische Mitarbeiter/-innen	7	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16	4
Gesamt	65	18

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) in 2017 durchschnittlich 8.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2017 übernommene Gewinn betrug 411.678,32 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.

b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100%. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2017 übernommene Gewinn betrug 2.608,71 EUR. Das Eigenkapital betrug 50.000,00 EUR.

c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3% in Höhe von 147.666,67 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2017 betrug 317.773,45 EUR, das Eigenkapital 930.187,93 EUR.

d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3% in Höhe von 9.000,00 EUR. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2017 betrug 710,84 EUR, das Eigenkapital 29.884,78 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 31.12.2017 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.494.692,16 EUR aus. Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10% des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 349.469,22 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 3.145.222,94 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die Anderen Ergebnisrücklagen	EUR 2.589.240,23
Ausschüttung einer Dividende (2,8%)	EUR 555.982,71

7. Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2017	21.457
Zugang 2017	834
Abgang 2017	657
Ende 2017	21.634

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	1.241.576,22
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	97.350
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	11.898.700

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 (bis 31.01.2018)
Hans-Joachim Jäger

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Ernst | *Vorsitzender*, Sabine Klauke | *stellv. Vorsitzende*,
Erhard Modrejewski | *Schriftführer*, Jann Döpke, Doris Höppner,
Jürgen Dölz (bis 09.06.2017), Edith Dornack (bis 09.06.2017),
Boris Thessmer, Manfred Voigt, Manuela Marktscheffel
(ab 09.06.2017), Dr. Jörg Fischer (ab 09.06.2017)

Braunschweig, den 21.02.2018
Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Stemmer

Jäger

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

1. BBG-Service GmbH

Die BBG erbringt eine Vielzahl von 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 Vodafone Deutschland.

Die BBG-Service GmbH wirtschaftete 2017 entsprechend unseren Planungen. Die Geschäftsentwicklung zeigte einen kontinuierlichen Verlauf. Die Bilanzsumme betrug zum 31. Dezember 2017 2,3 Mio. EUR. Beide Geschäftssparten leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Geschäftserfolg. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft, der im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die Muttergesellschaft abgeführt wurde, lag bei 411,7 TEUR.

Der mit Datum vom 6. Februar 2018 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen	2.193	93,7	Eigenkapital	51	2,2
Umlaufvermögen	148	6,3	Rückstellungen	6	0,3
			Verbindlichkeiten	2.284	97,5
Gesamtvermögen	2.341	100,0	Gesamtkapital	2.341	100,0

Finanzlage

	2017	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2017	83	75
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	741	749
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-342	-72
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-395	-669
Liquide Mittel am 31.12.2017	87	83

Ertragslage

	2017	Vorjahr
Betriebsergebnis	543	479
Finanzergebnis	-55	-91
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-76	-60
Jahresüberschuss/Ergebnisabführung	412	328

2. BBG Senioren-Residenzen GmbH

Vor über einem halben Jahrhundert (1959) nahm die BBG das erste Seniorenheim in Betrieb. Seither sind die Anforderungen und der quantitative Bedarf gestiegen. Deshalb wurde 2004 die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren) gegründet, um unser Dienstleistungsangebot zeitgemäß zu entwickeln und zu erweitern.

Kernstück sind unsere zwei Pflegeheime. Die Senioren-Residenz Tuckermannstraße überzeugt durch hohen Lebenskomfort. Sie bietet 145 Plätze im Wohn- und Pflegebereich, sowie 14 Zweizimmer-Apartments für betreutes Wohnen. Am 01.07.2017 feierten wir zusammen mit den Bewohnern der Reuterstraße unser 10-jähriges Jubiläum. Im Traditionshaus Reuterstraße leben in familiärer Atmosphäre 48 Bewohnerinnen und Bewohner und genießen umfassende Qualität in den Bereichen Betreuung und Dienstleistungen.

Im Jahr 2017 bildeten wir insgesamt 11 Menschen zu examinierten Altenpfleger/-innen, Bürokräften, Hauswirtschaftskräften und zum Koch aus. Gerade im Hinblick auf den immer stärker werdenden Fachkräftemangel ist die Ausbildung, vor allem in der Altenpflege, ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. 2017 attestierte uns der Medizinische Dienst der Krankenkasse weiterhin die hohe Qualität beider Residenzen. Die Tuckermannstraße erhielt die Note 1,1 und die Reuterstraße 1,0. Weitere Schwerpunkte waren zudem die Umsetzung des Pflegestärkungsgesetzes II/III und die Planung und Vorbereitung für die neue Einrichtung in der Greifswaldstraße. 2018 werden wir die neue Seniorenresidenz eröffnen und die Einrichtung in der Reuterstraße schließen.

Das Jahresergebnis der BBG Senioren-Residenzen GmbH weist zum Bilanzstichtag ein Ergebnis von 2,6 TEUR aus, welches im Rahmen der Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft abgeführt wurde. Deutlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch die vollständige Zuführung der BilMoG-Umstellungsbeträge der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 82,1 TEUR. Die Bilanzsumme betrug zum 31.12.2017 2,1 Mio. EUR.

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

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

Vermögenslage

Aktiva	TEUR	Anteil in %	Passiva	TEUR	Anteil in %
Anlagevermögen + langfristiges UV	1.508	70,3	Eigenkapital	55	2,6
Umlaufvermögen	615	28,7	Rückstellungen	1.717	80,0
Rechnungsabgrenzungsposten	22	1,0	Verbindlichkeiten	330	15,4
			Rechnungsabgrenzungsposten	43	2,0
Gesamtvermögen	2.145	100,0	Gesamtkapital	2.145	100,0

Finanzlage

	2017	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2017	300,3	413,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	117,8	-98,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-98,6	-14,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2017	319,5	300,3

Ertragslage

	2017	Vorjahr
Betriebsleistung	7.332	7.253
Personalaufwand	-3.988	-3.870
Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-1.867	-1.980
Investitionsaufwendungen	-1.474	-1.346
Jahresergebnis/Ergebnisabführung	3	57

3. Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG

Der demografische Wandel bzw. das Älterwerden der geburtenstarken Jahrgänge verändert unsere Gesellschaft. Pflege wird immer mehr zu einer zentralen Aufgabe, der Bedarf an zeitgemäßen Wohn-Pflege-Einrichtungen wächst.

Unsere Genossenschaft hat diesen Trend früh ernst genommen und den Bereich „Wohnen mit Pflege“ als einen wichtigen Schwerpunkt in der Unternehmensstrategie verankert.

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

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

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 01.01.2017 bis 31.12.2017 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 Bilds 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 12.03.2018

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Durch den Vorstand wurde er in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen, über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet.

Im Berichtsjahr fanden 13 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich 2017 in 6 Sitzungen vom Vorstand kontinuierlich über den Baufortschritt des Bau- und Modernisierungsprogramms berichten lassen und dessen Fortschreibung vorbereitend beraten. Die laufenden Projekte sowie die Neubauvorhaben in der Greifswaldstraße und im Caspariviertel/Nordstadt wurden teils detailliert erörtert.

In einem Ortstermin wurde das modernisierte und umgebaute Gebäude Kalandstraße 6 vor Bezug besichtigt. In zwei weiteren Ortsterminen ging es um den Baufortschritt in der Greifswaldstraße. Im Herbst erläuterte der Vorstand während einer Rundfahrt durch den Bestand die Aufgaben der Folgejahre.

Am Jahresende wurde das Bau- und Modernisierungsprogramm 2018 vorbereitend besprochen, bevor es in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Der Prüfungsausschuss hat sich in insgesamt 6 Sitzungen mit den Pensionsrückstellungen in der BBG Senioren-Residenzen GmbH, den Wirtschaftlichkeitsberechnungen für abgeschlossene Immobilienprojekte, dem Innenrevisionsbericht, den Kontrollmechanismen in der Genossenschaft für die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, der Überprüfung vom Verfahren der Auftragsvergabe an Dienstleister und den Hintergründen zur wechselseitigen Kostenbelastung zwischen der Genossenschaft und ihren Tochtergesellschaften beschäftigt.

Der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in 6 Sitzungen mit der Aktualisierung der Informationsordnung und der „Neuen Datenschutz-Grundordnung“ bzw. dem neuen „Bundesdatenschutzgesetz“ beschäftigt.

Der Personalausschuss hat in 6 Sitzungen die Gespräche mit dem Vorstand zur Optimierung der Zusammenarbeit fortgesetzt und die weitere Entwicklung der Organe diskutiert. Wieder wurde eine Veranstaltung zur Werbung und Information für Interessierte an der Arbeit im Aufsichtsrat durchgeführt.

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

Sowohl in der Zusammenarbeit in den Ausschüssen als auch mit dem Plenum des Aufsichtsrates wurden alle notwendigen Informationen durch den Vorstand bereitwillig erteilt.

Zusätzlich zu den Sitzungen der VertreterInnenversammlung, an denen der Aufsichtsrat regelmäßig teilnimmt, wurden die Vertreterinnen und Vertreter zu einem Workshop eingeladen, in dem die grundsätzliche Ausrichtung der Genossenschaft beraten wurde, und zu einer weiteren Veranstaltung, in der die grundlegenden betriebswirtschaftlichen Kenndaten erläutert wurden. Eine nach wie vor große Bedeutung hat die alljährliche Rundfahrt mit der VV durch den Bestand – hier können Modernisierungsnot-

Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

A. Vorstand

Kalleicher, Rolf (bis 31.01.2018) <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

Döpke, Jann <i>Arbeiter</i>	38108 Braunschweig
Ernst, Horst <i>Dipl.-Ing.</i>	38118 Braunschweig
Fischer, Dr. Jörg <i>Lehrer</i>	38118 Braunschweig
Höppner, Doris <i>Reno-Gehilfin</i>	38112 Braunschweig
Klauke, Sabine <i>Dipl.-Ing.</i>	38106 Braunschweig
Marktscheffel, Manuela <i>Verwaltungsangestellte</i>	38120 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 Aufsichtsrats

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

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

wendigkeiten und –maßnahmen vor Ort diskutiert werden.

Auf der Basis des genannten Workshops der VertreterInnenversammlung und der Inputs aus der Belegschaft haben Vorstand und Aufsichtsrat in einer Klausurtagung und im Anschluss in einer Sitzung eines ad hoc gebildeten Ausschusses gemeinsam die strategische Ausrichtung der Genossenschaft formuliert.

Sowohl für die beiden großen Tochtergesellschaften als auch für die Genossenschaft selbst wurden die Perspektiven an Hand von mehrjährigen Planungen mit dem Vorstand durchgesprochen. Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2017 in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 26. April 2018 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 2017 durchgeführt.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26. April 2018 erläuterten die Wirtschaftsprüfer Günther und Schmidt detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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.

Ein besonderer Dank gilt hier dem langjährigen Vorstandsmitglied Rolf Kalleicher, der im Januar 2018 nach fast 25jähriger Tätigkeit im Vorstand in den Ruhestand ging.

Der Aufsichtsrat 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 26. April 2018

Braunschweiger Baugenossenschaft
Für den Aufsichtsrat



Horst Ernst
Vorsitzender

Unsere Wahlbezirke

E. VertreterInnen

Wahlbezirk 1 (38100 – 38104)

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

Wahlbezirk 2 (38106 + 38108)

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

Wahlbezirk 3 (38110 - 38116)

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

Wahlbezirk 4 (38118)

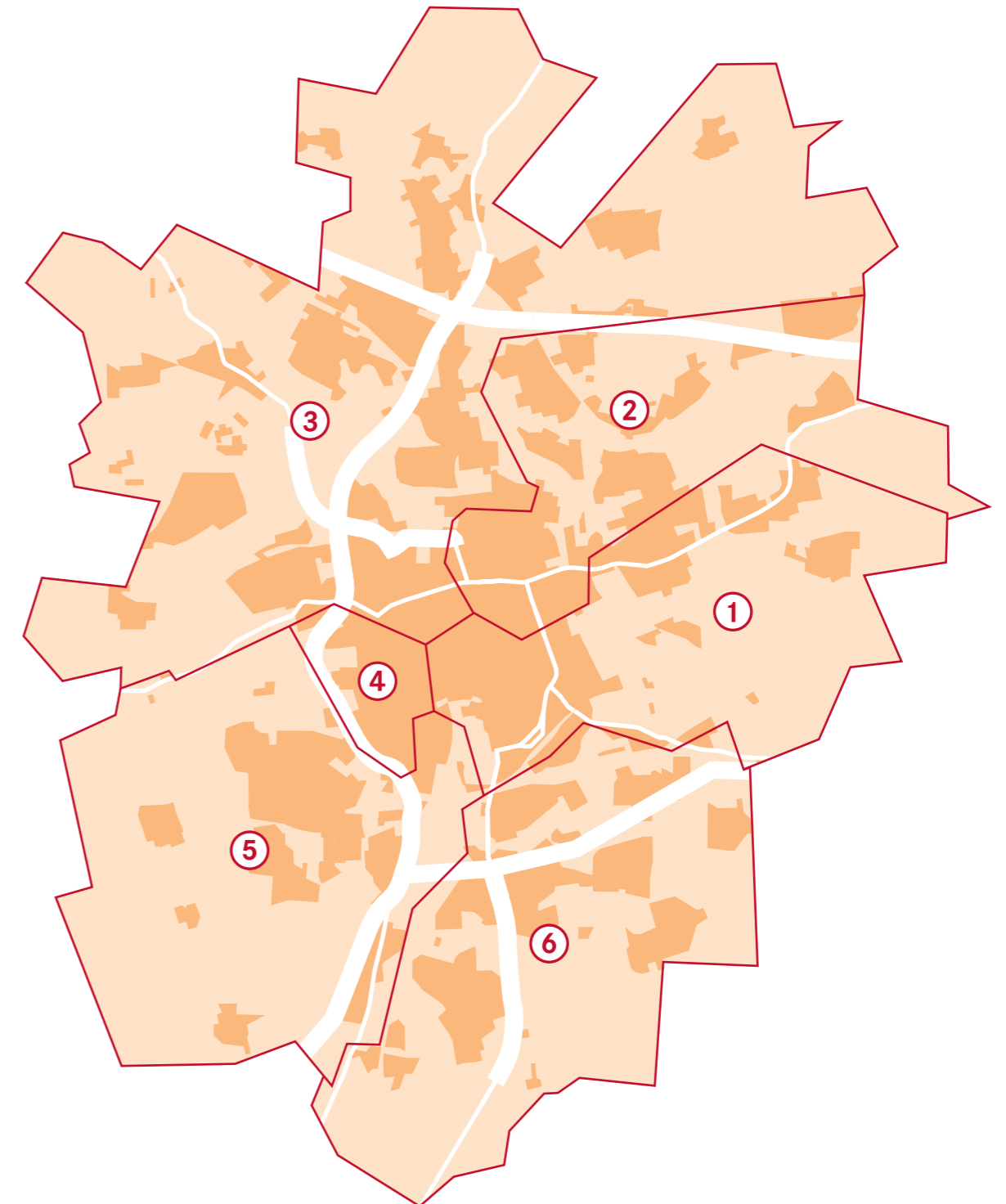
Krone, Susanne
Ehrlich, Maja
Bordan, Klaus
Jolie, Helmut
Heller, Manuela
Krone, Horst
Witte, Matthias
Isenberg, Heinz-Henning
Kanka, Frank
Plumeyer, Bernd
Morawe, Ansgar
Bartels, Heidrun
Seide, Yvonne
Joost, Gerrit

Wahlbezirk 5 (38120 + 38122)

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

Wahlbezirk 6 (38126 + 38124)

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



Belegschaftsvertretung der Braunschweiger Baugenossenschaft EG

Vorsitzende des Betriebsrates:

Haverland, Marion

38176 Wendeburg

Impressum

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 - 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

welcome@baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform GmbH

www.logoform.de



BBG

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 / 24 13-0

www.baugenossenschaft.de

