



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

GEBORGENHEIT UND SICHERHEIT GEBEN
IN EINEM BESONDEREN JAHR



„Lösungen finden in einem besonderen Jahr“

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir berichten Ihnen von unserem Jahr in der BBG unter Corona-Bedingungen. Die Pandemie hat auch uns ausgebremst: bei geplanten Instandhaltungen in den Wohnungen, bei vielen Mitglieder-Aktivitäten. Erfreulicherweise musste bei uns niemand in Kurzarbeit gehen, wir haben uns organisiert. Und – das wohl Wichtigste – kein Mitglied in einer BBG-Liegenschaft musste fürchten, die Wohnung aus entstandener Not zu verlieren. Wir haben für diese Fälle individuelle Lösungen gefunden.

Das Recht auf Wohnraum schützen, das entspricht unserem Grundverständnis als Genossenschaft. Aus dieser Überzeugung handeln wir verlässlich.

Umgekehrt haben wir tolle Erfahrungen mit Mitgliedern gemacht, denen wir entgegenkamen. Auch das zeigt, wie sehr sich das genossenschaftliche Miteinander bewährt.

Man sieht unser Wertesystem in der Krise noch einmal klarer.

In vielen Bereichen des Unternehmens haben wir zugleich – getrieben von der Pandemie – unsere Arbeit neu organisiert: mit Homeoffice, mobilem Arbeiten, abwechselnden Bürotagen, Online-Meetings. Das Gute aus diesen Entwicklungen wollen wir mitnehmen. Dabei leitet uns der Gedanke, Arbeitsformen zu etablieren, die Leben und Arbeit versöhnen. Auch das gehört zu unserer Vision einer menschlichen Genossenschaft.

Was fehlte 2020? Das waren die persönlichen Begegnungen, der Austausch auf Veranstaltungen, viele Gespräche. Die Nähe, die unsere Genossenschaft gleichfalls prägt. Die Kontakt- und Abstandsregeln haben das oft nicht erlaubt. Wir haben versucht, Lösungen zu finden, um dennoch Kontakt zu den Mitgliedern zu halten. Für das aktuelle Jahr haben wir uns auf die Fahne geschrieben, Projekte extra in Angriff zu nehmen, um dem Stillstand der andauernden Pandemie entgegenzuwirken.

Betriebswirtschaftlich berichten wir von grundsoliden Zahlen – für die kommenden Herausforderungen sind wir gut vorbereitet. Wir schauen positiv in die Zukunft.

Ihre

Karin Stemmer

Ihr

Hans-Joachim Jäger

Ihr

Alexander Faul

An das BBG-Team:

„Besonderes Jahr, besonderer Dank!“

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

für die BBG war das letzte Jahr ein Ausnahmejahr.

Persönliche Begegnungen und Besprechungen waren auf das Notwendigste beschränkt. Stattdessen haben wir Telefonkonferenzen und Webinare eingeführt. Homeoffice und mobiles Arbeiten mit Laptop, Tablet und Diensthandy sind bei vielen zum Alltag geworden. Wir sind ins digitale Zeitalter gesprungen; hier hat die IT-Abteilung viel geleistet.

Die Corona-Krise hat uns gezwungen, neue Wege zu gehen, um unser genossenschaftliches Leistungsversprechen einzulösen. Sie haben sich darauf eingelassen, haben in allen Abteilungen im Sinne unserer Mitglieder Lösungen gefunden.

In den BBG-Pflegeheimen gab es 2020 keinen Corona-Fall. Die Belastung, auch mental, war gleichzeitig für alle BBG-Pflegekräfte enorm hoch. Alle haben unter den Corona-Schutzmaßnahmen auf höchstem Niveau gearbeitet, ein Ende ist leider noch nicht in Sicht.

Für all das möchten wir Ihnen noch einmal herzlich unseren Dank aussprechen – für Ihr Engagement und für all die Einsatzbereitschaft.

Das Jahr 2020 hat nicht nur Neuerungen gebracht. In dieser Zeit haben wir gesehen, wie viel wir uns zuzutrauen können. Manches Neue erwies sich als günstig für das Unternehmen – und auch für Sie, weil Sie Ihren Arbeitstag selbstbestimmter und mit Blick auf persönliche Anforderungen einrichten konnten.

Das Gute dieser Erfahrungen wollen wir mitnehmen, um unsere Organisation in Zukunft noch wertschätzender aufzustellen. Es schadet dem Erfolg nicht, den persönlichen Lebensrhythmus, den Sie für Ihre gute Arbeit brauchen, zu respektieren. Im Gegenteil, wertschätzende Strukturen erscheinen uns als Königsweg für eine erfolgreiche Genossenschaft.

Der Vorstand



Stemmer



Jäger



Faul

Geschäftsbericht 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	4
1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Geschäftsverlauf	4
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	13
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	15
Mehrwert Genossenschaft	21
1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen	21
2. Dank	23
Jahresabschluss	24
1. Bilanz zum 31. Dezember 2020	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	26
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020	27
A. Allgemeine Angaben	27
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur 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	40
Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	41
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	42
Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG	44
Unsere Wahlbezirke	46

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 01.01.2020 bis 31.12.2020 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Die Braunschweiger Baugenossenschaft hat ihren Status als Braunschweigs älteste Wohnungsgenossenschaft mit dem größten Wohnungsbestand im Stadtgebiet erneut gefestigt. 22.396 Mitglieder (Stichtag 31.12.2020) vertrauen auf die Kompetenz unserer Genossenschaft.

Zum Jahresende bewirtschaftete die BBG einen Immobilienbestand von 6.528 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 411.307 m², 100 Gewerbeeinheiten und zwei Senioreneinrichtungen mit 234 Bewohnerplätzen.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handelt die BBG in erster Linie zum Wohl ihrer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Die Spareinlagen unserer Mitglieder nutzen wir, um Werte zu erhalten und neu zu schaffen. Das Geschäftsmodell der BBG ist trotz guter Nachfragesituation nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit unserem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Die BBG investiert zum Vorteil der Mitglieder kontinuierlich in den eigenen Bestand und dessen Weiterentwicklung.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Hausbewirtschaftung

Seit über 133 Jahren steht unsere Genossenschaft für Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. In den kommenden Jahren werden wir im Rahmen unserer mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Qualitätsstrategie und im Hinblick auf notwendige Bauerneuerung weiterhin Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich unseren Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Braunschweig unverändert hoch. Das Marktumfeld hat sich trotz der Pandemie weiterhin positiv entwickelt. Der Wohnungsmarkt in Braunschweig ist im Vergleich zu anderen Großstädten weiterhin günstig. Die Grundnutzungsgebühren bei der BBG wurden im Berichtszeitraum nicht erhöht, Ausnahmen bildeten dabei vereinzelte Erhöhungen nach Modernisierung. Im Dezember 2020 betragen sie durchschnittlich 5,99 EUR/m² (inkl. Neubau) nach 5,81 EUR/m² im Vorjahr.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2020 stabil. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 2,8 % leicht über dem Vorjahresniveau (2,2 %). Bei dieser Betrachtung fließen auch alle umbau- und abrissbedingten Leerstände mit ein. Der tatsächlich vermietungsbedingte Leerstand lag in 2020 bei nur 0,64 %. Die Fluktuationsquote lag mit 8,8 % leicht über dem Vorjahresniveau (8,5 %).

Im Bereich unseres Kerngeschäftes Hausbewirtschaftung erzielten wir im Jahr 2020 ein Jahresergebnis in Höhe von 3.549 TEUR. Die Gesamtaufwendungen betragen 40.006 TEUR. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung umfassten ein Jahresvolumen von 43.555 TEUR. Gestiegene Sollmieten infolge des Neubaus im Caspari-Viertel und niedrigen Zinsen für Fremdkapital wirkten sich positiv aus. Die deutliche Steigerung der Instandhaltungsleistungen, höhere Abschreibungen auf Sachanlagen infolge der Neubautätigkeit und gestiegene Verwaltungskosten wirkten sich aufwandserhöhend aus. Die Erlösschmälerungen auf die Grundmieten haben sich gegenüber 2019 um 121 TEUR erhöht.

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

Die Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2020 von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR
Sollmieten	32.697	32.653	31.474
Erlösschmälerungen auf Sollmieten	-984	-938	-817
Instandhaltungskosten	-10.637	-11.355	-10.429
Zinsaufwendungen	-3.475	-3.098	-3.444
Jahresüberschuss	3.553	3.696	3.413

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr wurden unter Zugrundelegung eines vorsichtigen Planungsansatzes geplant. Die Sollmieten steigerten sich gegenüber 2019 um 1.179 TEUR. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich um 121 TEUR. Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 346 TEUR gesunken. Das Jahresergebnis liegt mit 143 TEUR über dem geplanten Wert. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchschnittlich 37,98 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: 34,80 EUR/m²) aufgewendet. Das Finanz- und Beteiligungsergebnis stellte sich aufgrund höherer Gewinnabführung der BBG-Service GmbH und der gesunkenen Verlustübernahme der BBG Senioren-Residenzen GmbH um 298 TEUR höher dar als im Vorjahr. Das neutrale Ergebnis liegt, bedingt durch höhere Anlagenabgangserträge, niedrigere Zinsaufwendungen aus Pensionen und geringeren Abbruchkosten um 909 TEUR über dem Vorjahresniveau.

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

Die Instandhaltungskosten verteilen sich wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Laufende Instandhaltung	5.151	4.976
Leistungen des Regiebetriebes	569	590
Großinstandhaltung	4.615	3.942
Instandhaltung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen	1.020	921
Gesamt	11.355	10.429

Unsere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung konnten wir erneut gegenüber dem Vorjahr um 926 TEUR steigern.

2.2 Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der kontinuierliche Entwicklungsprozess der Braunschweiger Baugenossenschaft eG setzte sich weiterhin differenziert in Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fort.

Im innenstadtnahen Caspari-Viertel in Braunschweig sind 94 Wohnungen mit Tiefgarage nach dem KfW 55-Standard entstanden und 2020 komplett bezogen worden. Die Planungen für den zweiten Bauabschnitt im Caspari-Viertel sind erfolgreich fortgeschritten, sodass wir mit einem Baubeginn in diesem Jahr rechnen. Hier werden rund 100 Wohnungen entstehen, die mit 80 % überwiegend öffentlich gefördert sein werden.

Im Rahmen des Masterplans Schunterstedlung verfolgen wir weiterhin unsere Strategie, die Siedlung zeitgemäß weiterzuentwickeln; der Erhalt des ursprünglichen Charakters der Siedlung ist die wesentliche Prämisse. In der Simonstraße 2-7 und in der Gmeinerstraße 10 sind 2020 insgesamt 35 Wohnungen fertiggestellt und an die Nutzungsberechtigten übergeben worden. Parallel wurde mit einem weiteren Neubau in der Bassestraße 11 begonnen.

In den Jahren 2017 bis 2020 wurden folgende Wohneinheiten fertiggestellt:

	2020	2019	2018	2017
Anzahl der fertiggestellten Einheiten	129	2	71	5

Unverändert setzten wir unser Modernisierungsprogramm im Bereich der Kaland-, Virchow- und Sophienstraße fort. Der Bereich Broitzemer Straße 5, 6, 7, Virchowstraße 1-6, sowie Sophienstraße 18 + 19 ist komplett fertiggestellt, und die Modernisierung im letzten Bauabschnitt Kalandstraße 13 + 14, Virchowstraße 7-10 und 13-15 hat bereits begonnen.

Auch im Bereich der Saale- und Wipperstraße sind die Modernisierungsmaßnahmen im Wesentlichen zum Abschluss gebracht. Die Außenanlagen werden in 2021 hergestellt.

Die betontechnische Sanierung der Fluchtbalkone im Jenastieg 3 wurde fertiggestellt. Am Altstadtring Ecke Broitzemer Straße wurden größtenteils neue Fenster eingebaut. Weiterhin wurden diverse notwendige Kanalsanierungen durchgeführt. Neben der Erneuerung von Spielplätzen wurden einige neue Fahrradhäuser errichtet, um den Mobilitätsgedanken umzusetzen und unseren Nutzungsberechtigten die Möglichkeit zu schaffen, Fahrräder ebenerdig abzustellen. Die in die Jahre gekommene Hofgestaltung im Bereich der Jahnstraße wurde neu gestaltet und mit neuen Grünanlagen optisch aufgewertet.

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
1. Für Instandhaltungsmaßnahmen	11.355	10.429
2. Für Neubau	13.417	11.104
3. Für Gebäudemodernisierung und Umbau	5.161	4.632
Gesamt	29.933	26.165

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. Unsere traditionellen Infoabende in den Vermietungsbezirken, Themen-Workshops zum Austausch und Informationsveranstaltungen mit und für unsere VertreterInnen konnten 2020 leider coronabedingt nicht stattfinden. Neue Formate wie Infobriefe mit Verköstigung wurden entwickelt, um in Kontakt zu bleiben. Genossenschaftlicher Mehrwert zeigt sich auch in den Einkaufsvorteilen durch unsere Mitgliederkarte und durch das hoffentlich in 2021 wieder vielfältige Angebot für Jung und Alt. Zusätzlich bereichern Ideen der Unterstützung in den Quartieren das Leben in den Nachbarschaften. Unsere wichtige VertreterInnenversammlung sichert für unsere Mitglieder zudem demokratische Mitbestimmung im gesetzlichen Rahmen des GenG.

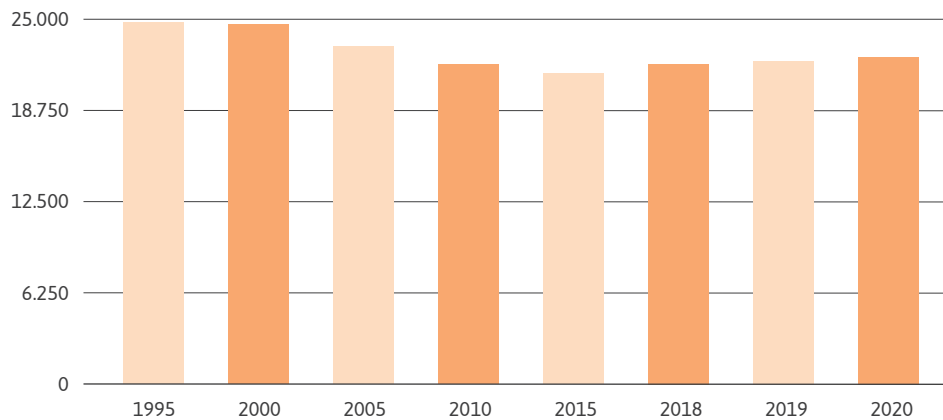
Am 31.12.2020 hatte die Braunschweiger Baugenossenschaft eG 22.396 Mitglieder mit insgesamt 47.773 Geschäftsanteilen. Die Zahl der Mitglieder hat sich um 276 und die Zahl der Geschäftsanteile um 928 erhöht.

Die Summe der Geschäftsguthaben aktiver Mitglieder betrug zum Bilanzstichtag 25.984 TEUR gegenüber 25.470 TEUR im Vorjahr.

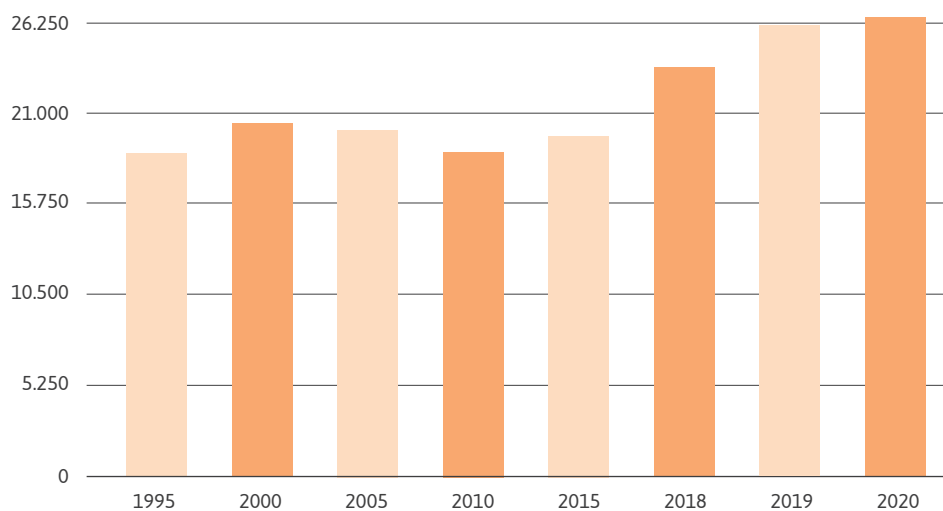
Die Anzahl der Mitglieder und der Geschäftsanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Genossenschaftsanteile
Stand am 01.01.2020	22.120	46.845
Zugänge	843	2.099
Abgänge	567	1.171
Stand am 31.12.2020	22.396	47.773

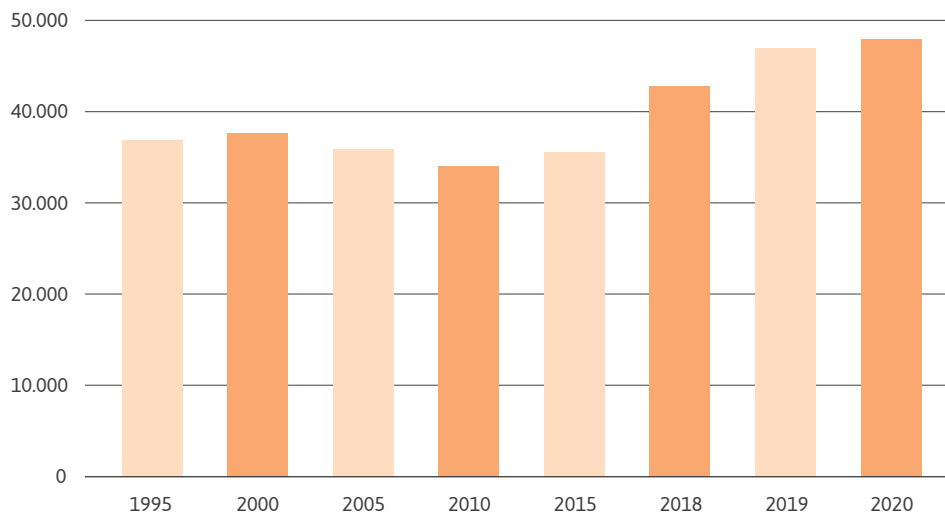
ANZAHL DER MITGLIEDER



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 Anleger*innen bieten wir im Gegenzug Sicherheit durch die Beteiligung an Realwerten mit einem Höchstmaß an Regionalität und Solidarität, ohne Spekulationen, Kredit- und Auslandsgeschäfte.

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

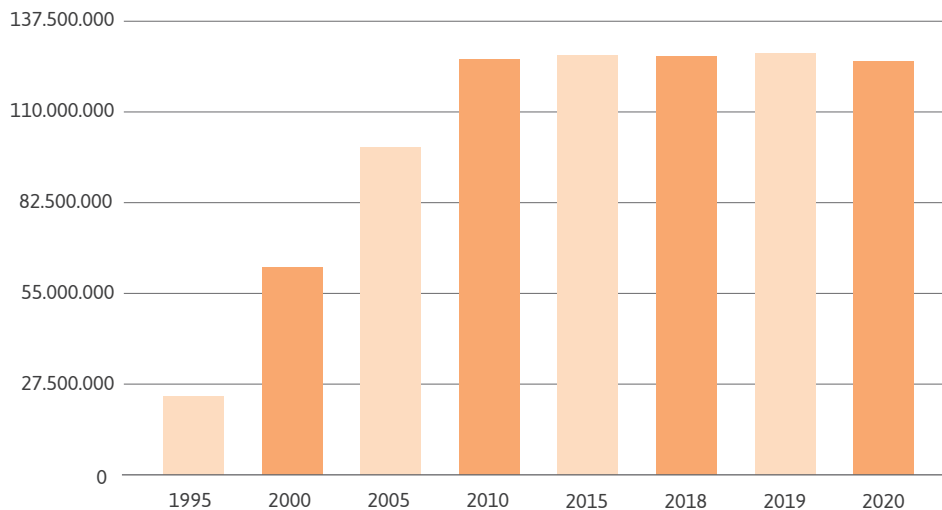
BBG-Mitglieder nutzen weiterhin die ausgewogenen Zinskonditionen der Spareinrichtung. Das angelegte Kapital wird ausschließlich in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und damit in eigene Werte investiert. Die Spareinlagen sind im Berichtszeitraum im Rahmen unserer strategischen Ausrichtung um 2,5 Mio. EUR auf 125,2 Mio. EUR gesunken.

Zurzeit nutzen rund 4.600 Sparer*innen die Spareinrichtung.

Die Spareinlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Entwicklung der Spareinlagen	TEUR
Bestand am 01.01.2020	127.690
Zugang durch Einzahlungen und Zinsgutschriften	1.188
Abgang durch Auszahlungen	3.643
Stand am 31.12.2020	125.235

ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN IN TEUR



Zur Sicherung der anvertrauten Mittel halten alle deutschen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung einen gemeinsamen Fonds beim Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V. Die BBG beteiligte sich im Geschäftsjahr mit einem Sicherungsbeitrag von 50,7 TEUR. Den Statuten gemäß gaben wir zudem ein Zahlungsverprechen über einen Garantiebtrag von aktuell 1.192,3 TEUR.

Über die Fondsgarantie hinaus gewährleistet die Braunschweiger Baugenossenschaft eG die Sicherung der Spareinlagen der Mitglieder durch ein werthaltiges Anlagevermögen.

2.5 Tochterunternehmen und Beteiligungen

Mit den beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der BBG-Service GmbH und BBG Senioren-Residenzen GmbH, verfügt die Genossenschaft über zwei Gesellschaften, die auch im Geschäftsjahr 2020 einen maßgeblichen Anteil am Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder erbrachten.

Mit der BBG-Service GmbH verfügt die Genossenschaft über eine leistungsfähige Tochtergesellschaft, die im Wesentlichen die Bereiche Medienversorgung und Abrechnung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten für den gesamten Liegenschaftsbestand der Genossenschaft durchführt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft lag mit 308 TEUR geplant um 244 TEUR über dem Vorjahresergebnis und begründet sich mit der Umstellung und Neuausrichtung im Bereich der Abrechnungssysteme für die Wärme- und Wasserkostenabrechnung.

Die im Jahr 2004 gegründete BBG Senioren-Residenzen GmbH steht im Kern für das Thema „Gut Wohnen im Alter“. In der Einrichtung in der Tuckermannstraße (145 Bewohnerplätze) und in der 2018 neu eröffneten Einrichtung in der Greifs-

waldstraße (89 Bewohnerplätze) erhalten Senior*innen eine sehr gute Versorgung, wie uns immer wieder durch die Bewertung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen testiert wird. Unsere Pflegeheime werden im genossenschaftlichen Sinne nicht renditeorientiert geführt, diese am Menschen ausgerichtete Bewirtschaftung machte es möglich, dass es 2020 keine Erkrankung mit COVID-19 gab – weder aufseiten der Pflegebedürftigen noch im Pflgeteam. Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde im Wesentlichen durch die extremen Rahmenbedingungen für Pflegeeinrichtungen in Zeiten von COVID-19 und zusätzlich durch Anlaufkosten der Einrichtung in der Greifswaldstraße beeinflusst. Die komplette Inbetriebnahme der Seniorenresidenz konnte trotz der Pandemie zum Jahresende 2020 erfolgen. Pensionsverpflichtungen werden weiterhin auf das Ergebnis Einfluss nehmen. Das Jahresergebnis der Gesellschaft betrug -470 TEUR.

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

2.6 Organisation, IT und Personal

Zum Jahresende 2020 arbeiteten 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei 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 mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Braunschweig sind wir ein verlässlicher Arbeitgeber und investieren kontinuierlich in die Personalentwicklung. Neben der beständigen Stärkung unserer Arbeitgebermarke in der Region verpflichtete sich die BBG als zertifizierter Zukunftsgeber weiterhin auf eine individuelle Perspektive für ihre Beschäftigten – von der Ausbildung bis zur Rente. Die Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann ist unsere Hauptaufgabe in der Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr drei jungen Menschen eine erstklassige Ausbildung zu bieten. Im Jahr 2020 waren neun Auszubildende bei der BBG. Neben der betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule in Springe absolvierten sie den praxisorientierten Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums in Bochum. Zwei junge Frauen und ein junger Mann schlossen ihre Ausbildung im letzten Jahr mit sehr gutem Ergebnis ab. Alle ausgelernten Immobilienkaufleute konnten wir erfreulicherweise weiterbeschäftigen.

Herausragendes Ereignis und wichtiger Schritt in 2020 war die Neueinstellung von 11 Hausmeistern, die als Mitglieder der Vermietungsteams die Kümmerer vor Ort in den Quartieren sind.

Die Zahl unserer Beschäftigten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitarbeiter*innen	Vorjahr
Verwaltung	82	79
- davon technische Abteilung	12	14
- davon teilzeitbeschäftigt	17	16
Regiebetriebe	9	10
Hausmeister	12	5
Sonstige (Reinigungskräfte u. ä.)	6	2
Gesamt	109	96

Personalstand per 31.12.2020

Alter in Jahren	Männlich	Weiblich
Unter 20	1	3
Zwischen 20 und 30	5	15
Zwischen 30 und 40	4	12
Zwischen 40 und 50	9	17
Zwischen 50 und 60	18	14
Über 60	9	2
Gesamt	46	63

2020 war erneut von der EU-Datenschutz-Grundverordnung geprägt. Unser zertifizierter Datenschutzbeauftragter und die internen Verantwortlichen sorgen kontinuierlich für gesetzeskonforme Neuregelungen und schulen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend. Eine Anpassung der Organisation an die neue Gesetzeslage ist erfolgt.

Der Datenschutz ist eng mit der IT-Sicherheit verbunden. Im Geschäftsjahr 2020 wurden erneut umfangreiche technische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der Sicherungsaufwand nimmt kontinuierlich zu und stellt uns im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung vor weitere Herausforderungen, denen wir verantwortungsvoll begegnen. Zentrales Thema 2020 im Bereich der IT war die umfangreiche Konzeptentwicklung für die digitale Transformation der BBG in den kommenden Jahren.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	112,8	0,1	141,9	0,0	-29,1
Sachanlagen	262.212,6	87,0	251.373,0	84,4	10.839,6
Finanzanlagen	1.345,9	0,4	2.378,3	0,8	-1.032,4
Umlaufvermögen langfristig	20,3	0,0	8,9	0,0	11,4
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	11.257,2	3,7	11.355,4	3,8	-98,2
Übrige kurzfristige Aktiva	26.454,4	8,8	32.699,7	11,0	-6.245,3
Bilanzsumme	301.403,2	100,0	297.957,2	100,0	3.446,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Bilanzielles Eigenkapital	60.966,2	20,2	57.450,6	19,3	3.515,6
Fremdkapital, langfristig					
Pensions- und andere langfristige Rückstellungen	12.493,7	4,2	12.614,9	4,2	-121,2
Langfristige Verbindlichkeiten	197.148,5	65,4	193.835,8	65,1	3.312,7
Kurzfristige Fremdmittel	30.794,8	10,2	34.055,9	11,4	-3.261,1
Bilanzsumme	301.403,2	100,0	297.957,2	100,0	3.446,0

Das Anlagevermögen betrug 87,5 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3.515,6 TEUR zu. Die Eigenkapitalquote betrug 20,2 % (Vorjahr: 19,3 %). 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 711,2 TEUR weitere Liquidität geschöpft werden kann, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für weitere Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in der Euro-Währung. Es bestehen insofern keine Währungsrisiken. Bei den für die Finanzierung

des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich zum einen um Spareinlagen unserer Mitglieder und zum anderen um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,8 % nach 2,0 % im Vorjahr. Die Kapitaldienstquote lag bei 22,5 % gegenüber 23,6 % im Vorjahr. Den nachfolgenden Auszug aus der Kapitalflussrechnung, der einen Überblick über die Mittelherkunft und die Mittelverwendung zeigt, haben wir zum Bilanzstichtag nach den Vorschriften des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresüberschuss	3.695,6	3.412,6
Cashflow nach DVFA/SG	11.183,5	10.714,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.742,9	12.745,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	7.696,8	-15.265,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.671,4	1.816,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	19.111,1	-703,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.205,2	5.908,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	24.316,3	5.205,2

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr wesentlich durch die Abnahme der kurzfristigen Passiva und geringere Ertragsteuerzahlungen beeinflusst.

Die Veränderung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultierte wesentlich aus höheren Investitionen und Veräußerungen aus dem Bereich des Sachanlagevermögens, sowie der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens.

Auf den Cashflow der Finanzierungstätigkeit wirkten sich rückläufige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben, höhere Darlehensvalutierungen für Neubauvorhaben, höhere außerplanmäßige Tilgungen sowie die Reduzierung des Spareinlagenbestandes aus.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende in Höhe von 591,1 TEUR ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Der Finanzmittelbestand betrug zum Bilanzstichtag 24.316,3 TEUR. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren ist bei gewohnt sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gegeben.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich wie in den vergangenen Geschäftsjahren weiterhin sehr positiv. Der Jahresabschluss weist ein Ergebnis in Höhe von 3.696 TEUR aus und liegt damit geplant über dem Vorjahresniveau.

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

Leistungsbereich	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Hausbewirtschaftung	3.549,0	4.386,4	-837,4
Geschäftsbesorgung verbundene Unternehmen	-101,9	-75,1	-26,8
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	56,6	409,5	-352,9
Betriebsergebnis	3.503,7	4.720,8	-1.217,1
Finanzergebnis	-211,2	-509,0	297,8
Neutrales Ergebnis	369,6	-539,8	909,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.662,1	3.672,0	-9,9
Steuern von Einkommen und Ertrag	33,5	-259,4	292,9
Jahresüberschuss	3.695,6	3.412,6	283,0

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Krise. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Corona-Krise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen stellen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Wirtschaftsinstitute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen. Diese Einschätzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Impfstoffen. Sollten hier schnelle Erfolge im Impfgeschehen erreicht werden, wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Krise der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchenden. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit Langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem

Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Krise und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Zuwanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden bundesweit erstmals seit Langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Bedingt durch den Schock der Corona-Krise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert, bei etwa 200.000 Personen, liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. 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.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Das alles dominierende Thema des Berichtsjahres ist die Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf alle Lebensbereiche. Die Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Dies betrifft auch wesentliche Strukturmerkmale unserer Region mit dem wirtschaftlichen Schwerpunkt Automotive.

In Braunschweig gehen stabile Bevölkerungszahlen einher mit einer in Corona-Zeiten leicht gestiegenen Arbeitslosenquote von 5,7 %. Der Wohnimmobilienmarkt in Braunschweig zeigt sich krisenfest und unbeeindruckt von den Auswirkungen der

Pandemie. Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien sind ungebrochen. Kaufpreise und Mieten sind stabil bis steigend. Die größte Herausforderung der nächsten Jahre bleibt nach wie vor, die Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können. Die überwiegende Mehrheit der regionalen Marktakteure sieht aktuell keinen negativen Einfluss der Pandemie auf die laufenden und geplanten Projekte. Dennoch, der Wohnimmobilienmarkt in Braunschweig ist eng an die regionale Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum gekoppelt. Mittel- bis langfristig könnten durch die aktuelle Wirtschaftskrise spürbare negative Auswirkungen auftauchen – vor allem dort, wo Branchen oder Großunternehmen besonders hart getroffen sind. Es bleibt abzuwarten, wie stark die gesamtwirtschaftliche Krise auf die großen branchenführenden Unternehmen, bspw. aus den Bereichen Automotive Einfluss nehmen wird und ggf. zu nachhaltigem Beschäftigungsabbau bzw. breiten Einkommensverlusten führen könnte.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den weiteren Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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

Als ein entscheidendes Hemmnis bei der Finanzierung geförderten Wohnungsbaus erweisen sich die in den Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen festgelegten Höchstgrenzen für die Gestehungskosten von Neubauten. Diese sind zwar durch die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ nach oben angepasst worden, sind allerdings bei der sehr dynamischen Entwicklung der Baukosten immer noch deutlich zu niedrig. Dies hat zur Konsequenz, dass bereitstehende Fördermittel nur in nicht ausreichendem Maß abgerufen werden und führen in Konsequenz dazu, dass dringend benötigter geförderter Wohnraum nicht entsteht. Hier besteht dringender Handlungsbedarf der Politik, die Förderung zu erweitern.

Die BBG verfügt über Bestände mit einem Schwerpunkt aus den Baualterklassen der 1920er Jahre und der 1950er bis 1970er Jahre. Rund 80 % der Wohnungen sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 40 m² und 75 m² Wohnfläche. Zentrale Kernaufgabe der Bestandsentwicklung bleibt die Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien. Dabei werden alle Maßnahmen auf der Grundlage von Quartiersbetrachtungen geplant. Sie orientieren sich nicht mehr nur an den jeweiligen Bewirtschaftungsobjekten. Künftig wird die energetische Qualität der Objekte und Quartiere ein

erhebliches Kriterium bei der Maßnahmenplanung sein müssen, um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen. Ergänzendes Neubau in den BBG Quartieren als auch öffentlich geförderter und frei finanzierter Neubau im Caspari-Viertel ermöglichen energetisch hochwertige Bauerneuerung. Die BBG verfolgt 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.

Die BBG ist für die Umsetzung ihrer Qualitätsstrategie gut aufgestellt. Die solide Eigenkapitalausstattung ermöglicht die Realisierung der notwendigen Investitionen für Neubau, Modernisierung und umfangreiche Instandhaltung. Unsere Ertragslage ermöglicht auch zukünftig die Zahlung einer Dividende an die Mitglieder und die Bildung von Rücklagen für verschlechterte Marktverhältnisse. Der strategische Wirtschaftsplan bis 2029 belegt unter Berücksichtigung aller einschlägigen Parameter die mögliche Realisierung der gesteckten Ziele. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht, da schon seit Jahren bei Neuaufnahmen und Prolongationen von langfristigen Darlehen vollständige Darlehenstilgungen bis zum Ende der Zinsfestschreibung vereinbart wurden und das Instrument der Spareinrichtung der BBG vorhanden ist.

Die hohe Service- und Dienstleistungsqualität unserer Genossenschaft durch gute Erreichbarkeit und die ausgeprägte Dienstleistungsorientierung der Kundenbetreuungsteams mit eigenen Hausmeistern, den Ansprechpartnern in der Spareinrichtung und der Verwaltung sichern das Kerngeschäft, auch bei steigendem Anpassungsdruck an veränderte Nachfragen als Folge des demografischen und sozioökonomischen Wandels.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung verfügt die Braunschweiger Baugenossenschaft eG über ein Risikomanagementsystem, das den Anforderungen der MaRisk der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht entspricht. Die bei der BBG implementierte Aufbau- und Ablauforganisation sowie Risikosteuerungs- und Controlling Prozesse, insbesondere bestehend aus dem Internen Kontrollsystem (IKS), dem 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 über eine unwiderrufliche Kreditzusage vorgehalten.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung wird weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet. Selbst die Corona-Krise hat bislang zu keinem nennenswerten Anstieg der Mietausfälle geführt, wobei die weitere Entwicklung im laufenden Jahr nur schwer zu prognostizieren ist. Bei auch zukünftig leicht steigenden Grundnutzungsgebühren, einem anhaltend niedrigen Zinsniveau sowie planmäßiger Fortführung von Instand-

haltung und Modernisierung auf hohem Niveau wird für das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 3.418 TEUR gerechnet. Der Wirtschaftsplan 2021 sieht hierbei Sollmieten von 33.369 TEUR, Instandhaltungsleistungen von 10.475 TEUR und Zinsaufwendungen von 3.210 TEUR vor.

Den wesentlichen, derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Krise ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Sie können deshalb zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Braunschweig, den 26.02.2021
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Mehrwert Genossenschaft

1. Aktivitäten und Dienstleistungen aus dem Mitgliederwesen

Das letzte Jahr hat uns gefordert. Da war die Ungewissheit in den ersten Monaten der Pandemie. Wir gingen an die Umsetzung der Abstands- und Hygieneregeln, um die Gesundheit von Mieterinnen, Mietern, Partnern und unseres Teams zu schützen.

Gerade weil wir auf aktive Gemeinschaft setzen und im Alltag mit Menschen zu tun haben, standen wir vor großen Herausforderungen. Wir haben Wege gesucht, um das Beste daraus zu machen.

Genossenschaft 2020 leben

Das Wir stärken, das ist unsere Philosophie, das gilt auch unter Corona-Bedingungen. So konnten wir diesen Anspruch im Berichtsjahr umsetzen:

Solidarisch: Schutz, statt Sorge vor Kündigung. Eine Vermieterin sein, die sich einsetzt, statt zu sparen. Das war die BBG im letzten Jahr. Für unsere Mieterinnen und Mieter wurde das Thema Wohnen in der Pandemie zu keiner Belastung, weil unser Versprechen galt, bei finanziellen Engpässen gemeinsam Lösungen zu finden.

Engagiert: Im Frühjahr riefen wir zur Nachbarschaftshilfe auf, um Menschen zu unterstützen, die vielleicht zu Corona-Risikogruppen gehören und nicht aus dem Haus gehen sollten. Wo immer sich Bereitwillige meldeten, machten wir einen Telefonaushang im Haus, um kontaktloses Vernetzen zu ermöglichen.

Sichtbar: Seit 2020 sind unsere Hausmeister wieder direkt bei der BBG angestellt. Man erkennt sie an den umweltfreundlichen E-Lastenrädern, mit denen sie in den BBG-Liegenschaften unterwegs sind. Auch das ist für uns ein Schritt zu mehr Gemeinschaftlichkeit, denn wir sind persönlich und verlässlich wieder vor Ort in allen Quartieren. Die Hausmeister sind Ansprechpartner für die Mitglieder und kümmern sich um Anliegen – von der zu ersetzenden Glühbirne bis zum defekten Rauchmelder. Sie sind Teil unseres engagierten Teams.

Verlässlich: Die BBG unterstützt traditionell Vereine. Dies haben wir auch in der Krise getan, als vielen Akteuren – wie den Kunstvereinen und sozialen Initiativen – andere Einnahmen wegbrachen.

Offen: Wir haben über den Tellerrand geschaut und den Gedanken einer lebendigen Community ausgeweitet. Unter dem Titel „Oh du Handgemachtes!“ stellten wir drei Handwerksbetriebe vor, die hochwertige Produkte für unsere Region herstellen.

Was nicht möglich war

Die Umstände im Berichtsjahr erlaubten kaum Präsenzveranstaltungen. Unter anderem fielen die BBG-Open-Air-Nights aus. Auch die Weihnachtstafel, die wir mit Partnern für Menschen in Notlagen ausrichten, fand leider nicht statt; hier wollten wir unbedingt einen Ausgleich schaffen – und haben Mittel an die Braunschweiger Tafel gespendet.

Letztlich stellte sich uns die Aufgabe, kontaktlos Angebote zu machen. Wir haben die Facebook-Aktion #stattlangeweile ins Leben gerufen – und über das BBG-Journal Aktionen initiiert. Mit vielen Impulsen und Tipps für Familie und Freizeit, die das Leben Zuhause bereichern konnten.

Im Mai 2020 fand der 11. BBG-Balkonwettbewerb statt. Mit der Sonderkategorie „Büfett für Insekten“ haben wir erneut einen Balkon gesucht, der sich besonders um die Lebensbedingungen von Insekten kümmert.

In der Simonstraße war eine Musterwohnung eingerichtet, um neue Wohnungen in der Schuntersiedlung vorzustellen. Unter Wahrung aller Hygiene- und Abstandsregeln luden wir Interessierte letztlich zu Einzelbesichtigungen ein. In kurzer Zeit waren 30 neue Wohnungen vermietet.

Unser Resümee?

Die Pandemie hat uns 2020 und darüber hinaus klare Grenzen gesetzt. Wir haben virtuell und über die sozialen Medien versucht, Ausgleiche zu schaffen. Das war unser Weg, um mit der Krise verantwortlich umzugehen. Wir bauen auf neue Gelegenheiten, sobald Nähe und Kontakte wieder möglich sind.

2. Dank

Das Gedeihen der BBG, auch in anspruchsvollen Zeiten, beruht auf dem genossenschaftlichen Zusammenwirken mit unseren Organen und Mitgliedern.

Im letzten Jahr haben wir auch hier neue Formen der Zusammenarbeit finden können; die meisten Meetings wurden virtuell abgehalten. Wir danken Ihnen herzlich, dass Sie die veränderten Bedingungen so gut aufgenommen haben.

Insbesondere geht unser Dank an die Mitglieder im Aufsichtsrat und in der VertreterInnenversammlung. Danken möchten wir zudem dem Betriebsrat, für die produktiven Gespräche, in denen wir gemeinsam für die BBG konstruktive Lösungen gefunden haben.

Der Vorstand



Stemmer



Jäger



Faul

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		112.755,32	141.867,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.363.161,70		201.121.987,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.233.084,92		26.752.998,69
3. Grundstücke ohne Bauten	292.264,79		3.222.890,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	518.205,91		498.320,75
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.141.123,81		2.169.677,21
6. Anlagen im Bau	2.985.122,75		17.603.723,73
7. Bauvorbereitungskosten	3.679.652,79	262.212.616,67	3.381,82
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19		101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.093.820,43		1.568.360,26
3. Beteiligungen	150.000,00		150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		557.825,00
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.345.949,62	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		263.671.321,61	253.893.161,63
B. UMLAUFVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.205.400,64		11.294.564,38
2. Andere Vorräte	51.819,04	11.257.219,68	60.807,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	155.457,28		116.011,20
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		1.050,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.506,87		233.240,97
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	379.012,32		129.772,95
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.328.731,84	2.068.708,31	899.580,93
III. Wertpapiere		0,00	26.048.351,43
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		24.316.319,76	5.205.245,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		89.595,06	75.413,77
Bilanzsumme		301.403.164,42	297.957.200,65

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	407.308,87		500.040,19
2. der verbleibenden Mitglieder	25.983.620,60		25.470.175,17
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	76.450,00	26.467.379,47	30.272,68
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 218.510,91 EUR (221.260,40 EUR)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	7.584.486,39		7.214.929,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 369.556,41 EUR (341.255,84 EUR)			
2. Bauerneuerungsrücklage	775.000,00		775.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	22.813.287,03	31.172.773,42	20.388.888,78
davon aus Jahresüberschuss des Vorjahres eingestellt: 2.424.398,25 EUR (2.009.457,82 EUR)			
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	3.695.564,06		3.412.558,43
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	369.556,41	3.326.007,65	341.255,84
Eigenkapital gesamt		60.966.160,54	57.450.609,39
B. RÜCKSTELLUNGEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rückstellungen für Pensionen	12.014.688,00		12.119.630,00
2. Steuerrückstellungen	43.215,00		123.314,24
3. Sonstige Rückstellungen	1.607.916,02	13.665.819,02	1.528.438,99
C. VERBINDLICHKEITEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.133.093,07		55.452.330,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.891.483,31		22.252.276,77
3. Spareinlagen	125.235.395,76		127.689.909,49
4. Erhaltene Anzahlungen	12.829.540,28		12.768.943,27
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	696.582,88		722.866,35
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.315.459,83		5.268.871,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.545.838,62		1.548.674,84
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.123.425,84	226.770.819,59	1.031.095,26
davon aus Steuern: 192.889,10 EUR (194.196,34 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 13.616,64 EUR (14.052,71 EUR)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. Rechnungsabgrenzungsposten		365,27	240,48
Bilanzsumme		301.403.164,42	297.957.200,65

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	EUR (Vorjahr)
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.594.982,87		42.128.848,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	305.594,43	43.900.577,30	349.347,88
2. VERMINDERUNG (-) ERHÖHUNG (+) DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-89.163,74	+560.390,04
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN		1.082.454,11	1.017.899,07
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		1.682.433,42	1.707.092,92
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.778.005,98	21.028.654,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		118.614,02	199.303,65
ROHERGEBNIS		24.679.681,09	24.535.620,77
6. PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	5.081.052,79		4.570.066,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: -52.275,72 EUR (195.318,09 EUR)	882.609,23	5.963.662,02	1.048.771,25
7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN		7.836.685,94	7.495.037,10
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		2.835.528,01	2.739.561,20
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN		53.333,33	53.333,33
10. ERTRÄGE AUS GEWINNABFÜHRUNG		308.131,24	64.259,47
11. ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN		11.245,00	22.350,00
12. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE davon aus verbundenen Unternehmen: 31.760,74 EUR (54.644,30 EUR)		34.618,17	54.643,57
13. AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME		469.778,17	525.278,87
14. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN davon an verbundenen Unternehmen: 83.561,-- EUR (100.116,-- EUR) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 862.092,-- EUR (1.045.638,-- EUR)		3.097.597,18	3.443.617,49
15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		+33.566,73	259.367,04
ERGEBNIS NACH STEUERN		4.917.324,24	4.648.507,99
16. SONSTIGE STEUERN		1.221.760,18	1.235.949,56
17. JAHRESÜBERSCHUSS		3.695.564,06	3.412.558,43
18. EINSTELLUNGEN AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN		369.556,41	341.255,84
19. BILANZGEWINN (Vorjahr in Klammern)		3.326.007,65	3.071.302,59

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften mit Spareinrichtung und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

I. Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

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

Bei a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

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

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Programme) wurden zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 % bis 100 % bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzten sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassten Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie

Regiebetriebsleistungen und wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 1.082,5 TEUR aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

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

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

- Gebäude, deren Nutzungsbeginn vor dem 01.01.1948 liegt, mit 2 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.1947 und vor dem 01.01.2004 liegt, mit 1,5 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2018 liegt, mit 2 % bzw. 2,5 %
- Gebäude, deren Nutzungsbeginn nach dem 31.12.2017 liegt, mit 1,25 % bzw. 2,5 %
- Wirtschafts- und Nebengebäude mit 4–5 %
- Außenanlagen mit 10 % bzw. 6,67 %
- 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 bis einschließlich 2017 ein Sammelposten gebildet, der entsprechend § 6 Abs. 2a EStG mit 20 % abgeschrieben wird.

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

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. Umlaufvermögen

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

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

3. Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren auf Basis der Heubeck-Richttafeln 2018G nach versicherungsmathematischen Grundsätzen bewertet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung in Höhe von 1,5 %, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zum 01.01.2020 bzw. 2,31 % zum 31.12.2020 zugrunde gelegt. Der bilanzierte Wert betrug zum Abschlussstichtag 12.014,7 TEUR.

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

4. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden, mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus übernommenen Pensionsverpflichtungen gegenüber der Tochtergesellschaft wurden mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Zinssatz 2,31 % 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 Anlagen-gitter dargestellt. Von dem unter der Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ ausgewiesenen Zugang entfielen 102,9 TEUR auf geringwertige Wirtschaftsgüter.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasste 11.205,4 TEUR 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	155.457,28	20.321,46	8.923,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.506,87	-,-	-,-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	379.012,32	-,-	-,-
Sonstige Vermögensgegenstände	1.328.731,84	-,-	-,-
Gesamtbetrag	2.068.708,31	20.321,46	8.923,99

- 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 1.035,5 TEUR.
Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

	EUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	700.000,00
Jahresabschluss-, Prüfungs- und Aufbewahrungskosten	203.293,90
Jubiläumsverpflichtungen	302.743,00
Betriebs- und Heizkosten	143.450,00
Zinsansprüche	154.100,00

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

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR	davon gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.133.093,07 (55.452.330,38)	4.273.482,58 (4.321.765,02)	17.176.713,71 (17.450.526,31)	34.682.896,78 (33.680.039,05)	56.133.093,07 (55.452.330,38)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.891.483,31 (22.252.276,77)	1.235.582,10 (1.137.320,99)	5.170.095,69 (5.207.704,97)	20.485.805,52 (15.907.250,81)	26.891.483,31 (22.252.276,77)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	12.829.540,28 (12.768.943,27)	12.829.540,28 (12.768.943,27)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- —
Verbindlichkeiten aus Vermietung	696.582,88 (722.866,35)	696.582,88 (722.866,35)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- —
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.315.459,83 (5.268.871,19)	1.979.000,77 (5.150.569,06)	328.487,62 (118.302,13)	7.971,44 (--)	-- (--)	-- —
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.545.838,62 (1.548.674,84)	470.146,62 (455.752,84)	-- (--)	1.075.692,00 (1.092.922,00)	-- (--)	-- —
Sonstige Verbindlichkeiten	1.123.425,84 (1.031.095,26)	1.123.425,84 (1.031.095,26)	-- (--)	-- (--)	-- (--)	-- —
Gesamtbetrag (Vorjahreswert in Klammern)	101.535.423,83 (99.045.058,06)	22.607.761,07 (25.588.312,79)	22.675.297,02 (22.776.533,41)	56.252.365,74 (50.680.211,86)	83.024.576,38 (77.704.607,15)	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	116.838.987,93	118.577.875,30
b) Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	8.396.407,83	9.112.034,19
Gesamtbetrag	125.235.395,76	127.689.909,49

8. Entwicklung des Anlagevermögens

Position	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.027.119,21	26.723,30	437,92	-,-	1.053.404,59
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	352.974.529,31	3.313.283,91	294.287,84	29.444.626,80	385.438.152,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.923.958,21	47.980,12	450.000,00	-172.048,53	37.349.889,80
3. Grundstücke ohne Bauten	3.222.890,52	-,-	-,-	-2.930.625,73	292.264,79
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.254.228,99	69.008,60	205.989,29	-,-	1.117.248,30
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.738.506,39	564.195,73	427.166,84	-,-	5.875.535,28
6. Anlagen im Bau	19.681.802,72	14.650.595,47	-,-	-29.269.196,45	5.063.201,74
7. Bauvorbereitungskosten	3.381,82	749.027,06	-,-	2.927.243,91	3.679.652,79
	420.799.297,96	19.394.090,89	1.377.443,97	-,-	438.815.944,88
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	101.129,19	-,-	-,-	-,-	101.129,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.568.360,26	-,-	474.539,83	-,-	1.093.820,43
3. Beteiligungen	150.000,00	-,-	-,-	-,-	150.000,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	557.825,00	-,-	557.825,00	-,-	-,-
5. Andere Finanzanlagen	1.000,00	-,-	-,-	-,-	1.000,00
	2.378.314,45	-,-	1.032.364,83	-,-	1.345.949,62
Anlagevermögen insgesamt	424.204.731,62	19.420.814,19	2.410.246,72	-,-	441.215.299,09

01.01.2020	Abschreibung					Buchwert
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Zuschreibungen	Umbuchungen +/-	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
885.251,94	55.769,80	-,-	-,-	372,47	940.649,27	112.755,32
151.852.542,12	6.307.531,67	-,-	-,-	85.083,31	158.074.990,48	227.363.161,70
11.170.959,52	945.845,36	-,-	-,-	-,-	12.116.804,88	25.233.084,92
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	292.264,79
755.908,24	49.123,44	-,-	-,-	205.989,29	599.042,39	518.205,91
3.568.829,18	478.415,67	-,-	-,-	312.833,38	3.734.411,47	2.141.123,81
2.078.078,99	-,-	-,-	-,-	-,-	2.078.078,99	2.985.122,75
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	3.679.652,79
169.426.318,05	7.780.916,14	-,-	-,-	603.905,98	176.603.328,21	262.212.616,67
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	101.129,19
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.093.820,43
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	150.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.000,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1.345.949,62
170.311.569,99	7.836.685,94	-,-	-,-	604.278,45	177.543.977,48	263.671.321,61

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge: 312,0 TEUR

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellung, Erträge aus der Auflösung aus der Instandhaltungsrückstellung, Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Auflösung Körperschaft- und Gewerbesteuerrückstellung 2019, Zuschüsse.

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

Erträge: 62,6 TEUR

Gewerbesteuererstattung der Jahre 2013 bis 2017 und 2019.

Aufwendungen: 94,5 TEUR

Körperschaftsteuer- und Gewerbesteueraufwand 2013 bis 2018 und Sozialversicherungsbeiträge.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

- a) Quotale Mitschuldnerbürgschaft für ein Darlehen in Höhe von 638,2 TEUR 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 1.192,3 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) Verpflichtungen aus Leasingverträgen 2020 betragen 58,6 TEUR. Die Verpflichtungen bestehen bis Mai 2022.
- b) Das Bestellobligo beträgt 6.930,6 TEUR.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	47	12
Technische Mitarbeiter/-innen	7	4
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	22	4
Gesamt	76	20

Auszubildende (Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau) in 2020 durchschnittlich 8.

4. Die Genossenschaft war an folgenden Unternehmen beteiligt:

- a) BBG-Service GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2020 übernommene Gewinn betrug 308.131,24 EUR. Das Eigenkapital betrug 51.129,19 EUR.
- b) BBG Senioren-Residenzen GmbH, Braunschweig, zu 100 %. Der durch Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2020 übernommene Verlust betrug 469.778,17 EUR. Das Eigenkapital betrug 54.600,00 EUR.
- c) Objekt Kreuzstraße GmbH & Co. KG, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2020 betrug 356.950,04 EUR, das Eigenkapital 1.479.907,22 EUR.
- d) Objekt Kreuzstraße Verwaltungsgesellschaft mbH, Braunschweig, zu 33,3 %. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2020 betrug 923,60 EUR, das Eigenkapital 32.054,47 EUR.

5. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Krise ist in 2021 weiterhin mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

6. Ergebnisverwendung

Zum 31.12.2020 weist der Jahresabschluss der Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 3.695.564,06 EUR aus.

Aus dem Jahresüberschuss ist die nach Satzung erforderliche Zuführung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 369.556,41 EUR vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der VertreterInnenversammlung wird vorgeschlagen, über die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 3.326.007,65 EUR wie folgt zu beschließen:

Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	EUR	2.614.842,48
Ausschüttung einer Dividende (2,8 %)	EUR	711.165,17

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	22.120
Zugang 2020	843
Abgang 2020	567
Ende 2020	22.396

	EUR
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	513.445,43
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	151.800
Der Gesamtbetrag der Haftsummen belief sich auf	12.317.800

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

9. Mitglieder des Vorstandes

Karin Stemmer
Hans-Joachim Jäger
Alexander Faul ab 11.08.2020

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Braunschweig, den 26.02.2021
Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Der Vorstand



Stemmer



Jäger

Tochtergesellschaften und Beteiligungen

1. BBG-Service GmbH

Rund um das Thema Wohnen bietet unsere Genossenschaft eine Vielzahl von Dienstleistungen an. Diese erbringen wir auch über unsere Tochtergesellschaften. Ein zentraler Bestandteil unseres Unternehmenskonzeptes sind Servicedienste für unsere Mitglieder. Für diese ist seit über zwei Jahrzehnten unsere Tochtergesellschaft BBG-Service GmbH (BBS) zuständig. Die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen zwei Bereiche:

Die BBS betreut die Abrechnung der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche für fast den gesamten Bestand der Genossenschaftswohnungen. In diesem Geschäftsbereich haben wir mit der Zielsetzung eines mitgliederorientierten Betriebskosten-Managements und einer Verbesserung des Kosten- und Nutzenverhältnisses im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung umfassende Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Gesellschaft weiterhin zukunftssicher aufzustellen.

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

Die BBG-Service GmbH wirtschaftete 2020 entsprechend unseren Planungen. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 betrug 1,6 Mio. EUR. Der Jahresüberschuss betrug 308 TEUR. Entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag wurde der Betrag an die BBG als Muttergesellschaft abgeführt.

Der mit Datum vom 13. Januar 2021 aufgestellte Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG geprüft und am 3. Februar 2021 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	1.252	79,5	Eigenkapital	51	3,2
Umlaufvermögen	322	20,5	Rückstellungen	8	0,5
Gesamtvermögen	1.574	100,0	Verbindlichkeiten	1.515	96,3
			Gesamtkapital	1.574	100,0

Finanzlage

	2020	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2020	159	52
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	672	687
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-571	-580
Liquide Mittel am 31.12.2020	260	159

Ertragslage

	2020	Vorjahr
Betriebsergebnis	397	170
Finanzergebnis	-32	-55
Neutrales Ergebnis und Ertragssteuern	-57	-51
Jahresüberschuss	308	64

2. BBG Senioren-Residenzen GmbH

Seit über 60 Jahren bietet unsere Genossenschaft auch älteren BBG-Mitgliedern, die nicht mehr in den eigenen vier Wänden leben können, Wohnperspektiven mit Betreuung und Pflege an. Um den sich stetig verändernden Anforderungen an diesen Geschäftsbereich zu begegnen und um unser Dienstleistungsangebot zeitgemäß zu entwickeln und zu erweitern, gründeten wir im Jahr 2004 die BBG Senioren-Residenzen GmbH (BBG Senioren).

Kernstück der Gesellschaft sind unsere zwei Pflegeheime. Die Senioren-Residenz Tuckermannstraße mit 145 Bewohnerplätzen und 14 Zweizimmer-Apartments für betreutes Wohnen, sowie unsere im Jahr 2018 neu eröffnete Einrichtung in der Greifswaldstraße mit 89 Bewohnerplätzen. Beide Einrichtungen erfüllen alle Anforderungen der heutigen Standards, und unsere Bewohnerinnen und Bewohner genießen umfassende Qualität in den Bereichen Pflege, Betreuung und begleitende Dienstleistungen.

Zum Geschäftsjahresende beschäftigte die Gesellschaft 179 Mitarbeiter/-innen. Gerade vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Fachkräftemangels ist

die Ausbildung, vor allem in der Altenpflege, ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Im Jahr 2020 bildeten wir insgesamt 8 Menschen zu examinierten Altenpflegern/-innen und Hauswirtschaftskräften aus.

Die Corona-Krise zeigte sich in keinem Bereich unserer Genossenschaft mit derartig hohen wirtschaftlichen Auswirkungen wie bei der BBG-Senioren-Residenzen GmbH. So führten Belegungsstopps, der Wegfall des kompletten Fremdgeschäfts der Kulina und Ausgaben zur Pandemiebekämpfung zu einem Jahresergebnis fern ab all unserer Planungen.

Der Jahresabschluss der BBG Senioren-Residenzen GmbH weist zum Bilanzstichtag eine Bilanzsumme von 2,5 Mio. Euro aus. Das Jahresergebnis betrug -469,8 TEUR und wurde im Rahmen der Ergebnisabführung von der Muttergesellschaft übernommen.

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	1.363	54,3	Eigenkapital	55	2,2
Umlaufvermögen	1.125	44,8	Rückstellungen	2.107	83,9
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,9	Verbindlichkeiten	293	11,6
			Rechnungsabgrenzungsposten	57	2,3
Gesamtvermögen	2.512	100,0	Gesamtkapital	2.512	100,0

Finanzlage

	2020	Vorjahr
Liquide Mittel am 01.01.2020	530	326
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-213	435
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-125	-231
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
Liquide Mittel am 31.12.2020	192	530

Ertragslage

	2020	Vorjahr
Betriebsleistung	9.434	8.573
Personalaufwand	-5.675	-5.036
Sach- und Materialaufwand einschl. Lebensmittel	-2.322	-2.035
Investitionsfolgeaufwendungen	-1.907	-2.027
Jahresergebnis/ Ergebnisabführung	-470	-525

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.

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

Auszug aus dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die
Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Braunschweiger Baugenossenschaft eingetragene Genossenschaft, Braunschweig, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Hannover, den 05.03.2021

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Günther
Wirtschaftsprüfer

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

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

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

Im Berichtsjahr fanden 13 Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon 9 gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, mit oder ohne Vorstand, waren ab Mitte März 2020 nur selten möglich. Basierend auf gesetzlichen Regelungen, die der Deutsche Bundestag Ende März verabschiedete, hat der Aufsichtsrat seine Sitzungstätigkeit daher bis auf Weiteres auf Videokonferenzen umgestellt.

Der Bauausschuss hat sich 2020 fünfmal getroffen. In einer Präsenz-Sitzung im Januar und einer Videokonferenz im Dezember wurden Themen und Termine für das jeweils folgende Jahr besprochen und danach durch die Vorsitzende mit dem Vorstand abgestimmt. Coronabedingt fielen jedoch die für März bis Juni 2020 vorgesehenen Sitzungen aus. Der Vorstand informierte während dieser Zeit den gesamten Aufsichtsrat in schriftlichen Monatsberichten.

Im August trafen sich Vorstand, Bauausschuss und weitere Aufsichtsratsmitglieder zu einer Fahrrad-Rundfahrt durch den Bestand. Hierbei wurden unter Einhaltung der Abstandsregeln aktuelle und geplante Projekte besichtigt und besprochen. Dies wurde in einer Videokonferenz im November aktualisiert und einige weitere Themen diskutiert. Im September 2020 erläuterte der Vorstand das Bau- und Modernisierungsprogramm 2021, das anschließend vorbereitend besprochen wurde, bevor es in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Der Prüfungsausschuss hat in 2020 insgesamt 3 Sitzungen abgehalten. Wichtige Themen waren: Die Innenrevision, der Datenschutzbericht, Marketing und Werbung sowie die Gästewohnungen der BBG.

Im September 2020 wurde der Wohnungs- und Verwaltungsausschuss neu aufgestellt. Es fanden 2 Sitzungen statt. Der Ausschuss befasste sich mit der Struktur des Beschwerdemanagements und der Kommunikation mit den Mitgliedern. Der Vorstand berichtete über bisher eingeleitete Maßnahmen und zu Vorgaben zur Qualifikationssicherung.

Der Personalausschuss hat in 2 Sitzungen unter anderem die Bestellung des neuen Vorstandsmitglieds, Herrn Alexander Faul, begleitet, der seit Februar 2020 Mitglied der Geschäftsführung der Genossenschaft war und im Juli 2020 in den Vorstand eintrat.

Seit 2018 hat der Aufsichtsrat im Ganzen die Aufgabe als Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH übernommen. In insgesamt 4 Sitzungen befasste er sich mit den Auswirkungen der Pandemie auf unsere Einrichtungen und den Gegenmaßnahmen dazu, der Hochlaufphase der neuen Einrichtung in der Greifswaldstraße sowie der wirtschaftlichen und qualitativen Entwicklung unserer Einrichtungen im Allgemeinen. Wir sind froh, dass die Pandemie in unseren Häusern keinen Infektions- oder gar Todesfall forderte und dass auch vor diesem extrem schwierigen Hintergrund die Einrichtung in der Greifswaldstraße nahezu vollständig ausgelastet

werden konnte. Dieses bemerkenswerte Ergebnis war nur möglich mit dem motivierten Einsatz der Belegschaft und der Geschäftsführung – und auch dadurch, dass wir ein wirtschaftliches Ergebnis deutlich unterhalb der Erwartungen als Ausdruck unserer Solidarität mit dem schwächsten Teil unserer Mitgliedschaft akzeptieren.

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

Anders als in den Vorjahren konnten zusätzlich zu der ordentlichen Sitzung der VertreterInnenversammlung, bei der der Aufsichtsrat regelmäßig berichtet, die Vertreterinnen und Vertreter nicht zu einer Rundfahrt mit anschließender Aussprache eingeladen werden. Auch ein geplanter Workshop zu den strategischen Fragen der Genossenschaft musste wegen der Pandemie abgesagt werden. Stattdessen wurde im November ein Sonderdruck des BBG-Journals mit Informationen zum Stand der Genossenschaft an die Vertreterinnen und Vertreter verteilt.

Sowohl in der Zusammenarbeit in den Ausschüssen als auch mit dem Plenum des Aufsichtsrates wurden alle notwendigen Informationen durch den Vorstand bereitwillig erteilt. 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 2020 in der gemeinsamen Sitzung (Video-Konferenz) mit dem Vorstand am 29. April 2021 entgegengenommen.

Vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. wurde die Prüfung nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes in Verbindung mit § 27 des Kreditwesengesetzes unter Einbeziehung des Jahresabschlusses 2020 durchgeführt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29. April 2021 erläuterte der Wirtschaftsprüfer Günther detailliert das Ergebnis der Abschlussprüfung.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der eine unveränderte Dividende vorsieht.

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

Braunschweig, den 29. April 2021

Braunschweiger Baugenossenschaft
Für den Aufsichtsrat



Horst Ernst
Vorsitzender

Organe der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (Stand 03.2020)

A. Vorstand

Faul, Alexander <i>Bauingenieur</i>	30175 Hannover
Jäger, Hans-Joachim <i>Dipl.-Ing. Architekt</i>	38179 Groß Schwülper
Stemmer, Karin <i>Dipl.-Soz.Päd. & Immobilien Ökonomin (GdW)</i>	38102 Braunschweig

B. Aufsichtsrat

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

In Personalunion auch Beirat der BBG Senioren-Residenzen GmbH.

C. Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

D. Prokuristen

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

E. Vertreter/-innen

Wahlbezirk 1 (38100, 38102, 38104)

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

Wahlbezirk 2 (38106, 38108)

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

Wahlbezirk 3 (38110, 38112, 38114, 38116)

Behnsen, Michael
Büssing, Ingrid
Dölz, Annelies
Gorklo, André
Gül, Ümit
Haverland, Marion
Hering, Jörg
Höppner, Heinz-Peter
Horstmeyer, Carsten
Lotz, Mona
Müller, Annegret
Samel, Gabriela

Wahlbezirk 4 (38118)

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

Wahlbezirk 5 (38120, 38122)

Breiden, Franz-Georg
Gehrke, Andreas
Grote, Martin
Kemper, Heinrich
Kubitza, Werner
Lindecke, Siegfried
Maue, Jürgen
Pink, Dietrich
Schulze, Alexandra
Soleiman pour Hashemi, Mohammed Esmaeil

Wahlbezirk 6 (38124, 38126)

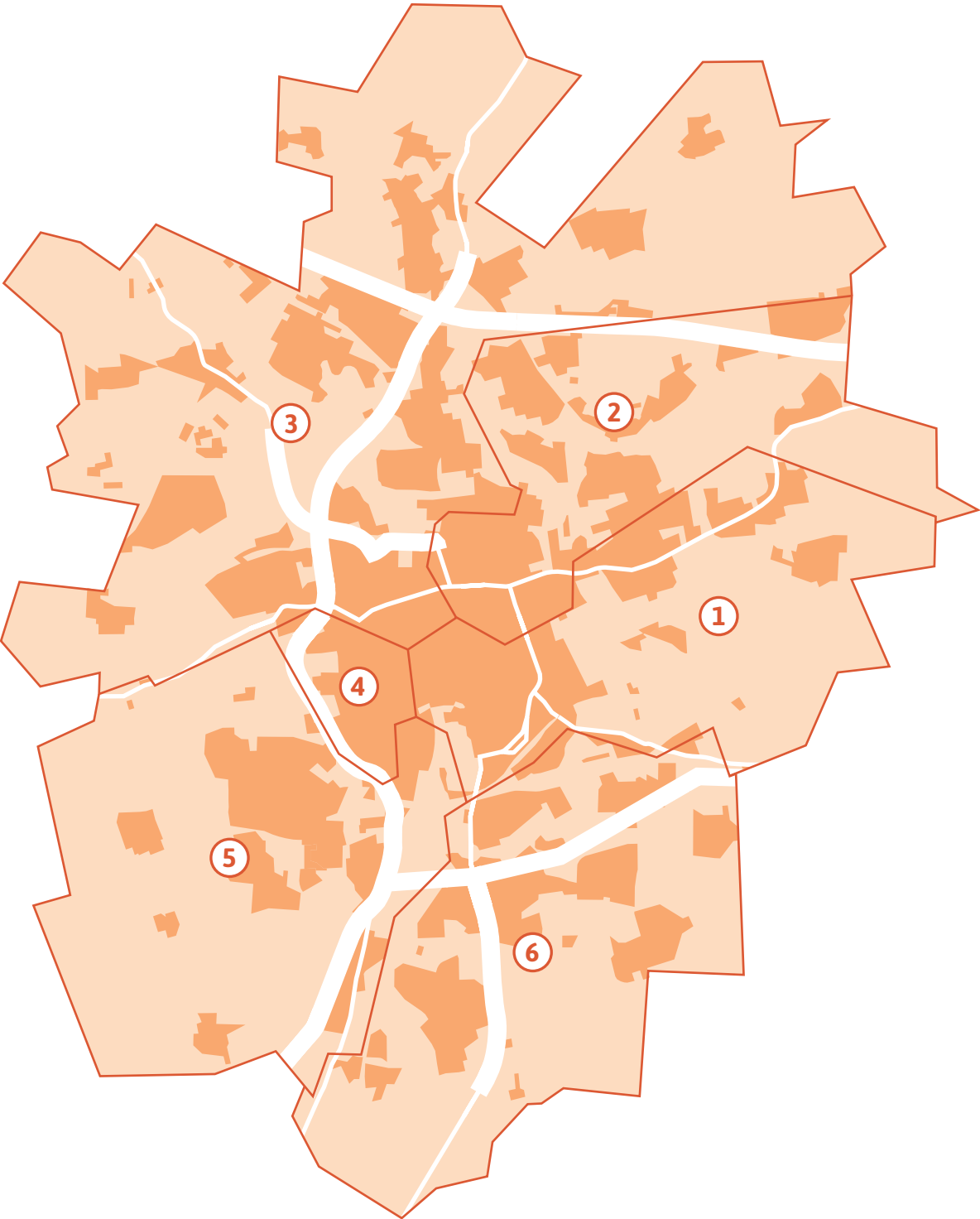
Kreuder, Petra
Labes, Karl-Heinz
Langner, Astrid
Langner, Olaf
Osterloh, Hans-Günter
Preen, Hans-Georg
Reinecke, Frank
Schicke, Ulrich
Schmidt, Jürgen
Scholz, Klaus
Schweiß, Markus
Tilch, Astrid
Ulbrich, Christian

Belegschaftsvertretung der Braunschweiger Baugenossenschaft EG

Vorsitzende des Betriebsrats:

Haverland, Marion
38176 Wendeburg

Unsere Wahlbezirke



Impressum

Herausgeber

Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Celler Straße 66 – 69

38114 Braunschweig

Telefon 0531 2413-0

www.baugenossenschaft.de

service@baugenossenschaft.de

Konzept und Gestaltung

Logoform GmbH

www.logoform.de

