

Geschäfts**bericht**
2021 | 2022

Vorwort

Das vergangene Geschäftsjahr 2021/2022 konnte die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT erneut erfolgreich abschließen und den genossenschaftlichen Satzungsauftrag erfüllen. Damit setzt die Genossenschaft ihre gute wirtschaftliche Entwicklung weiter fort – trotz der Herausforderungen durch die Coronapandemie, den Ukrainekrieg und die Energiekrise.

Zusammen mit unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern wurden die gesteckten Ziele erreicht und der Wohnungsbestand sowie der Mitglieder-service zukunftsfähig ausgebaut. Ein besonderer Fokus lag im Berichtsjahr auf dem Neubau des Wohnquartiers „apfel-mitte“ in der Gemeinde Michendorf, für das am 09. November 2021 der Grundstein gelegt wurde. Seit langer Zeit baut die bbg ihren Wohnungsbestand weiter aus und errichtet in mehreren Bauabschnitten bis Mitte 2024 knapp 100 Wohneinheiten. Über das städtebauliche Konzept und die Namensgebung berichten wir ausführlicher in diesem Geschäftsbericht.

Ein weiterer Schwerpunkt bildete das mehrjährige Modernisierungsprojekt in der Wohnanlage Mudrastraße in Lankwitz, bei dem umfangreiche Strangsanierungen, Reparaturen an Dach und Fassade, Fenstererneuerungen sowie weitere Modernisierungen in Kellern und Aufzügen erfolgten. Im Rahmen des ca. 12 Mio. Euro teuren Bauprojektes wird zudem die erste Mieterstrom-Photovoltaikanlage auf den vorhandenen Gebäudedächern errichtet. Voraussichtlich 2023/2024 sollen im Großprojekt die Maßnahmen abgeschlossen sein, die zur Verbesserung des Wohnkomforts, der nachhaltigen Einsparung von Primärenergie und zur Reduktion von Energiekosten beitragen.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wurden in verschiedenen Liegenschaften Heizungsanlagen optimiert und ökologische Maßnahmen zum Arten- und Umweltschutz ergriffen.

Mit der Weiterentwicklung von digitalen Services intern und extern konnten wir unseren Nachhaltigkeitsansatz weiter stärken.



Jörg Wollenberg | Jens Kahl

Seit Herbst 2022 steht den Mitgliedern der digitale Wegbegleiter „KARL – Meine bbg“ als App- und Webversion zur Verfügung. Über das Serviceportal können viele Themen rund ums Wohnen jederzeit und von überall aus erledigt werden – wie zum Beispiel eine Schadensmeldung aufgeben, Verbrauchsdaten einsehen, Kontaktdaten ändern oder direkt den Hauswart kontaktieren.

Im Rückblick auf dieses Jahr sind die gemeinschaftlichen Momente des Zusammenkommens besonders hervorzuheben. Auf zahlreichen Hoffesten kamen Nachbarn zum Austausch, Feiern und Genießen zusammen. Während der Einweihungsfeier der sanierten Sporthalle in Mariendorf wurden auch ein paar Körbe geworfen und das Tanzbein geschwungen. Highlight war das traditionelle Mitgliederfest, das viele Familien zum Besuch in den Späth'schen Baumschulen nutzten.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat, die alle gemeinsam wieder viel zum positiven Geschäftsjahr beigetragen haben. Wir wissen das genossenschaftliche ehrenamtliche Engagement sehr zu schätzen und freuen uns stets über eine rege Beteiligung.

Die bbg schaut auf über 135 Jahre solide Entwicklung zurück. Eine gute Voraussetzung, die Herausforderungen unserer Zeit gestärkt und gut vorbereitet anzugehen.

Durch die permanente nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und den Ausbau von technischen, personellen sowie digitalen Infrastrukturen investiert die bbg stetig in eine moderne, genossenschaftliche und klimaneutrale Zukunft.

Organe der Genossenschaft



Vertreterversammlung

87 Vertreter

Aufsichtsrat

Manfred Siering (Vorsitzender)

Andreas Klein (stellvertretender Vorsitzender)

Kerstin Blume (Schriftführerin)

Dipl.-Finanzwirt René Damme

Heidrun Dickel

Christian Fink

Arne Sangerhausen (ab 09.05.2022)

Jörg Scheunemann

Philipp Schmidt

Raphael-Léon Zelter (bis 30.04.2022)

Vorstand

Jens Kahl

Jörg Wollenberg

Inhalt

02

Vorwort

04

Organe der Genossenschaft

05

Inhalt

06

Geschäftsverlauf und Mietentwicklung

10

Neubau
apfel-mitte

16

Zahlen, Daten,
Fakten

18

Nachhaltigkeit

20

bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

21

Mittelverwendung

22

Technikbericht

28

Soziales Management

36

Bericht des Aufsichtsrats

38

Kennzahlen der bbg

39

Lagebericht 2021 | 2022

59

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2022

67

Impressum

Geschäftsverlauf und Mietenentwicklung

Mit dem positiven Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021/2022 setzt die bbg die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre fort. Im Bestand der bbg befinden sich im Geschäftsjahr in Berlin 7.018 Wohnungen, 74 Gewerbeeinheiten sowie 1.505 Stellplätze und Garagen. Im Umlaufvermögen befinden sich weiterhin vier Reihenhäuser in Brandenburg/Blankenfelde. (Stichtag: 30.09.2022).

Nach Erklärung der Nichtigkeit des MietenWoG Bln durch das Bundesverfassungsgericht ist im Rahmen der bbg-Mietenstrategie ein Verzicht auf Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau bis zum 30.09.2023 erklärt worden.

In den Wohnungsbeständen im sozialen Wohnungsbau wurden ebenfalls keine Anpassungen der Mieten aufgrund von Fördermittelabbauten beziehungsweise durch das Aufleben von Ansatzverzichten durchgeführt.

Vor einer Neuvermietung erneuerte die bbg ihre Wohnungen, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. Badezimmer wurden durch neue großformatige Wand- und Bodenfliesen sowie durch moderne Armaturen von Markenherstellern aufgewertet. Elektroinstallationen wurden durch ausreichende Steckdosen und Sicherungen inklusive FI-Schutzschaltern erneuert oder ergänzt. Die Wohnungen wurden neu gestrichen, Böden überarbeitet und – falls erforderlich – auch Fenster erneuert. Pro Wohnung lag der Modernisierungsaufwand in der Regel zwischen 15.000 und 40.000 Euro. Die Neuvermietungsmieten lagen in den jeweiligen Wohnlagen trotz der guten und wertigen Ausstattung unterhalb der Mieten nach den Bestimmungen des BGB.



bbg Bestand
zum 30.09.2022

7.018

Wohneinheiten



74

Gewerbe-
einheiten



1.505

Garagen/
Stellplätze



Die häufigsten Wohnungskündigungen erfolgten, weil unsere Mitglieder innerhalb der bbg umzogen, da sie eine kleinere oder größere Wohnung benötigten. Hierdurch zeigte sich erneut die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch bei etwa 4 %. Am zweithäufigsten endeten die Vertragsverhältnisse, weil die Mitglieder verstorben waren. An dritter Stelle der Kündigungsgründe stand auch im vergangenen Geschäftsjahr, dass die Mitglieder altersbedingt beispielsweise in eine Pflegeeinrichtung umziehen mussten.

Mit zunehmender Wohnungsknappheit erlassen viele Berliner Bezirke verstärkt Verordnungen über soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete). In diesen Gebieten werden bauliche Veränderungen und Modernisierungen stark eingeschränkt.

Grundrissänderungen – beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen –, der Einbau eines zweiten Bades oder der Abriss von Speisekammern sind nicht gestattet. Auch der nachträgliche Anbau von Balkonen wird nicht genehmigt. Wünsche unserer Mitglieder nach altersgerechten Umbauten können in solchen Milieuschutzgebieten deshalb leider nicht oder nur sehr schwer umgesetzt werden. Zu den bereits bestehenden acht Wohnanlagen in Erhaltungsgebieten mit Milieuschutz sind im Geschäftsjahr in Reinickendorf fünf weitere Wohnanlagen der bbg hinzugekommen. Die Bezirke bereiten kontinuierlich den Erlass für weitere Wohngebiete vor. Für diese Wohnanlagen ist es schwieriger, die von den Mitgliedern gewünschte zeitgemäße Ausstattung zu schaffen.

Auf Berlins Wohnungsmarkt und bei der bbg ist die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum weiterhin sehr hoch. Diese Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen wird durch die stark gestiegenen Energiepreise noch verstärkt. Als verlässlicher Partner bietet die bbg gutes und bezahlbares Wohnen.

Der Aufsichtsrat wird mündlich in regelmäßigen Sitzungen sowie schriftlich durch Quartalsberichte über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft informiert. Diese Informationen decken alle Handlungsfelder der bbg ab, gehen immer über das gesetzlich geforderte Maß hinaus und sind in der Informationsordnung des Aufsichtsrates erfasst.

Zur Ergänzung der Prüfberichte wird – insbesondere für Banken – gemeinsam mit dem Prüfungsverband im Anschluss an die jährliche Prüfung ein Ratingbericht erstellt. Die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie die Bereitstellung von umfangreichen Informationen haben erneut dazu beigetragen, dass der bbg von den Kreditinstituten das bestmögliche Rating für Wohnungsunternehmen bescheinigt und damit das Ausfallrisiko bei der Kreditrückzahlung als äußerst gering eingestuft wurde.

Die Ergebnisse der jährlich stattfindenden Ratinggespräche mit allen kreditierenden Banken führten erneut zu sehr guten Darlehenskonditionen bei der Darlehensneuaufnahme und auch bei Darlehensprolongationen.

Die Deutsche Bundesbank hat der bbg auch in diesem Geschäftsjahr die Notenbankfähigkeit erneut testiert. Dies ist für unsere kreditgebenden Banken sehr wichtig.

Der Vorstand bedankt sich – auch im Namen des Aufsichtsrates – bei allen Mitarbeitern für ihr Engagement und die sehr guten Leistungen, durch die erneut ein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte.

Die intensive Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat verlief im vergangenen Geschäftsjahr sehr konstruktiv und war stets an den Interessen der bbg ausgerichtet. Hierfür spricht der Vorstand dem Betriebsrat ebenso seinen Dank aus.

Hauswarte



54

männlich

18

weiblich

Angestellte

(Kaufmännische + Technische + Auszubildende)



18

männlich

41

weiblich

Gesamt

(Ohne Vorstand)



72

männlich

59

weiblich

Personal



40

Kaufmännisch



13

Technik



6

Auszubildende



72

Hauswarte

Neubau apfel mitte

bbg erweitert genossenschaftliches Wohnangebot in Michendorf



Seit über 135 Jahren beteiligt sich die bbg aktiv an der Stadtgestaltung Berlins mit der Schaffung, Versorgung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums. Ihrem Credo folgend bietet die Genossenschaft mehr als nur „ein Dach über dem Kopf“. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum ist entsprechend hoch und konnte in Berlin aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden.

Daher entsteht im Berliner Umland in Brandenburg nun ein größeres Neubauprojekt im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes mit rund 100 Wohneinheiten in Michendorf. Auf dem circa 2,3 Hektar großen Baufeld zwischen Poststraße und Potsdamer Straße soll künftig eine neue lebendige Ortsmitte von Michendorf entstehen, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander vereint.

Innerhalb eines Jahres wurde in sehr konstruktiven Gesprächen die Weiterentwicklung des ehemaligen „Teltomat-Geländes“ mit der Gemeinde Michendorf, der „GP Günter Papenburg Unternehmensgruppe“ und der bbg abgestimmt, sodass 2021 der Startschuss für das insgesamt ca. 41 Mio. Euro (ohne Nebenkosten) teure Bauprojekt erfolgen konnte.

Bis Mitte 2024 errichtet die bbg zusammen mit der „GP Günther Papenburg AG“ in mehreren Bauabschnitten acht mehrgeschossige Wohngebäude mit insgesamt 99 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten.

Als Beitrag zum Klimaschutz werden die Wohngebäude im energieeffizienten KfW-55-Standard gebaut und mit Nahwärme aus dem benachbarten Blockheizkraftwerk versorgt. Ergänzt wird das Wohnquartier durch Gewerbeeinheiten, Stellplätze, eine Tiefgarage, Aufenthaltsbereiche und einen Spielplatz.

Abgerundet wird das städtebauliche Gesamtkonzept durch Grünflächen, Aufenthaltsorte und den Bau des neuen Rathauses durch die Gemeinde. Des Weiteren wird ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Fachbereichen die medizinische Versorgung vor Ort gewährleisten. Aufgrund der guten Infrastruktur und idealen Verkehrsverbindungen soll ein möglichst autofreies Quartier entstehen. Daher sind nachhaltige E-Mobilitätslösungen und -angebote fester Bestandteil der Planungen.

Ein passender Name wurde durch die Bürger Michendorfs für das Quartier im Dezember 2021 gefunden: „**apfel-mitte**“ setzte sich als Gewinner bei einem offenen Wettbewerb durch.

Der Name und die dazu passend kreierte Bildmarke verweisen mit dem Apfel(baum) auf die lange Tradition des Obstanbaus der Gemeinde und symbolisieren den neuen zentralen Lebensort, der Arbeiten, Wohnen und Freizeit vereint.



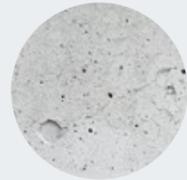
Grundsteinlegung in Michendorf mit v. l. n. r.: Jörg Wollenberg und Jens Kahl (Vorstand der bbg), Maren Kern (Vorstandsmitglied des BBU), Karin Hardekopf (Vorstandsmitglied der GP Günter Papenburg AG), Claudia Nowka (Bürgermeisterin der Gemeinde Michendorf), Frank Heinze (Geschäftsführer GP Papenburg Hochbau GmbH); Stefan Brunsch (Niederlassungsleiter GP Papenburg, Halle)



Am 09. November 2021 wurde in einer feierlichen Zeremonie der Grundstein gelegt. Gemeinsam mit Gemeinde-Bürgermeisterin Claudia Novka, Karin Hardekopf (Vorstand der GP Günter Papenburg AG), Maren Kern (Vorstandsmitglied des BBU-Verbandes) und den bbg-Vorständen Jens Kahl und Jörg Wollenberg wurde eine Zeitkapsel in die Erde versenkt und ein gutes Gelingen am Bau gewünscht.

Ein ambitioniertes Projekt startete, das im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2021/2022 dank der GP Papenburg und allen Beteiligten fast immer im Zeitplan lag.

So wurden für die Errichtung der Häuser auf dem ersten Baufeld bisher 1.500 Kubikmeter Kalksandstein, 1.500 Kubikmeter Ort beton und 180 Tonnen Baustahl verbaut. Für die Dacheindeckungen werden 61.380 Biberschwanz-Dachziegel von unseren Dachdeckern in die Hände genommen, um insgesamt rund 1.700 Quadratmeter Fläche zu bedachen.



Mitte Juni 2022 waren die Häuser auf dem ersten Baufeld im Rohbau fertiggestellt und die Dachstühle errichtet – Zeit für ein Fest, um allen Beteiligten Dank zu sagen und den ersten großen Etappenschritt des Neubauquartiers „apfel-mitte“ zu feiern. Mit rund 130 geladenen Gästen wurde das Richtfest bei sommerlichen Temperaturen gefeiert.

Jörg Wollenberg, Kaufmännischer Vorstand der bbg: *„Wir freuen uns sehr, endlich wieder bauen zu können und der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum an diesem schönen Standort bei Potsdam und Berlin Rechnung tragen zu können. Die Nachfrage an unseren Wohnungen ist bereits sehr groß. Viele aus der Gemeinde, aber auch aus Berlin haben sich bereits gemeldet und ihr Interesse an unserem genossenschaftlichen Angebot signalisiert.“*

„Mit dem Projekt baut die bbg seit längerer Zeit wieder eine größere Wohnanlage außerhalb Berlins. Das gute Neubauklima, die günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt und die schnellen Genehmigungsverfahren in Brandenburg machen solche Vorhaben für die Genossenschaft wieder attraktiv“, sagte bbg-Vorstand Jens Kahl.



Claudia Nowka, Bürgermeisterin der Gemeinde Michendorf: *„Architektur ist eine Brücke zwischen Erde und Luft! Hier entsteht eine Ortsmitte, die zu unserer wachsenden Gemeinde passt, die aber den Ursprungscharakter von Michendorf nicht verliert. Die neue ‚apfel-mitte‘ soll eine Brücke zum nachhaltigen Erfolg werden und vielen Michendorfer*innen bald ein neues bezahlbares Heim bieten.“*

Maren Kern, Vorstandsmitglied BBU Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen: *„Es geht hier um ein besonderes Areal, das einmal die neue Ortsmitte Michendorfs sein soll. Deshalb geht mit dem Engagement auch eine stadtentwicklungspolitische Verantwortung einher. Die Basis dessen ist die starke Partnerschaft der hier beteiligten Akteure. Nachhaltigkeit und langfristiges Engagement stecken bei der bbg ebenso in ihrer DNA wie der Solidaritätsgedanke und das soziale Verantwortungsbewusstsein. Davon profitieren nicht nur ihre Mitglieder, sondern auch die Ortsteile, Bezirke und Gemeinden, in denen sie ihre Bestände haben. Auf diese Partnerschaft können Sie bauen.“*

Richtfest, Zeremonie mit: Maren Kern, Angela Papenburg, Claudia Nowka, Jens Kahl und Jörg Wollenberg (v. l. n. r.)



Projektinfos apfel-mitte:

<p>Baufeld A</p>	<p>Häuser H 5, H10 und H11 mit gesamt 45 Wohneinheiten</p>	<p>Baufeld C</p>	<p>Haus 9 mit 12 Wohneinheiten</p>
<p>Baufeld B</p>	<p>Häuser H3, H4 und H6 mit gesamt 42 Wohneinheiten</p>	<p>Baufeld E</p>	<p>Haus 8 mit 5 Wohneinheiten</p>

Wohnungsausstattung:

Das neue Wohnquartier apfel-mitte ist mit seinen 1- bis 4-Zimmerwohnungen und Wohnungsgrößen von 40 bis 125 m² bestens geeignet für Singles, Paare und Familien. Die Wohnungen sind mit überwiegend bodentiefen Fenstern, Fußbodenheizung, Dusch- oder Wannenbad, Video-Gegensprechanlage, Glasfaseranschluss, zentraler Warmwasserversorgung sowie Nahwärmerversorgung vom benachbarten Blockheizkraftwerk modern ausgestattet. Alle Etagenwohnungen verfügen über einen Balkon beziehungsweise eine Loggia, die Wohnungen im Erdgeschoss bieten eine Terrasse und einen Mietergarten.



Die Attraktivität des Berliner Umlandes ist vielen bekannt: Nah am Wasser, jederzeit im Grünen und schnell in der City. Wohnen ist mit viel Lebensqualität verbunden!

Michendorf vereint ländliches Idyll, eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Grundversorgung und die Nähe zur Großstadt. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark, südlich von Potsdam und nahe Berlin gelegen, leben derzeit 13.737 Einwohner*innen (Stand 03/2022) in den sechs vielfältigen Gemeinde-Ortsteilen Michendorf, Langerwisch, Fresdorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst. Vor allem Familien finden in Michendorf ihre neue Heimat. Wälder, Wiesen, Felder und Seen prägen das Landschaftsbild der 68,51 km² großen „Apfelgemeinde“. Als ehemaliges Obstanbaugebiet spielt der Apfel eine zentrale Rolle in der Geschichte des Ortes. Das Vereinsleben und ehrenamtliches Engagement sind stark ausgeprägt. Zahlreiche Künstler und Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches kulturelles Leben.



Zahlen, Daten, Fakten

zum 30.09.2022

Mit einem Bestand von über 7.000 Wohnungen bietet die bbg bezahlbares und zeitgemäßes Wohnen in fast allen Bezirken Berlins. Dazu gehören z. B. diese Wohnanlagen:



- 

1 Karl-Schrader-Haus
166 Wohneinheiten
Baujahr: 1906
Wedding, Malplaquetstraße
- 

2 Ökologisches Wohnen
32 Wohneinheiten
Baujahr: 1992
Zehlendorf, Mörchingerstraße
- 

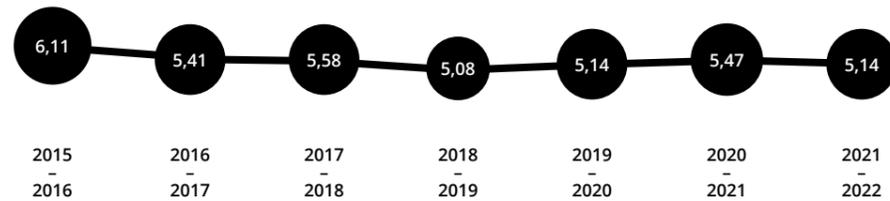
3 Wohnen im schönen Ambiente
214 Wohneinheiten
Baujahr: 1962
Lichtenrade, Lintruper Straße
- 

4 Ortolanburg
565 Wohneinheiten
Baujahr: 1974/1975
Buckow, Ortolanweg
- 

5 Carlsblüte
167 Wohneinheiten
Baujahr: 2015/2016
Karlshorst, Patersdorfer Straße
- 

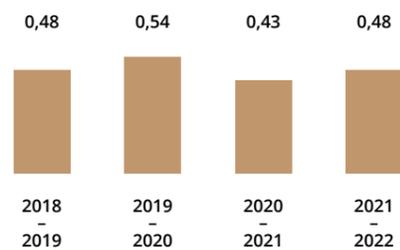
Mehr als Wohnen
85 Spielplätze
15 Gästewohnungen
8 Gemeinschaftsräume

Fluktuationsquote (Wohnungswechsel)
in Prozent im Bestand

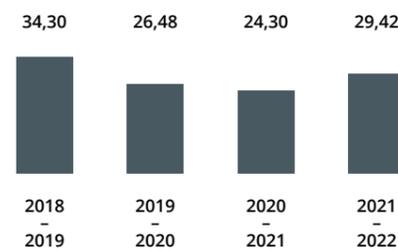


22,16 % der Wohnungswechsel fanden im Geschäftsjahr 2021/2022 innerhalb der bbg statt.

Leerstandsquote in Prozent
(ohne Berücksichtigung modernisierungsbedingter Leerstände und Umsetzwohnungen)



Kosten für Instandhaltung und Substanzverbesserung sowie Investition in eine zeitgemäße Ausstattung (ohne Bauprojekte)
in Euro pro m² Wohn- und Gewerbefläche



Nachhaltigkeit

Das Geschäftsjahr 2021/2022 war primär von den Auswirkungen des Ukrainekrieges und den damit verbundenen massiven Kostensteigerungen im Energiebereich sowie von einer bis dato nicht für möglich gehaltenen Unsicherheit bei der Energieversorgung (Strom, Fernwärme, Gas) geprägt.

Mit dem Ausbau innovativer Fernüberwachungseinrichtungen (Heizung/Warmwasser) sollen außerdem Energieverbräuche in den Liegenschaften optimiert werden. Ziel ist es, unsere Wärmeerzeugungsanlagen mittels geringinvestiver Maßnahmen (Messsysteme) so zu steuern, dass diese kontinuierlich verbrauchsoptimiert gefahren werden können.

Auf dem Weg in eine klimaneutrale Zukunft hat die bbg Anfang Juli 2021 eine Rahmenvereinbarung mit der Vattenfall Berlin AG über die klimaneutrale Energieversorgung unserer mit Fernwärme versorgten Wohnungsbestände unterzeichnet. Dadurch werden bei der bbg bereits heute rund 27 % aller Wohnungen mit klimaneutraler Wärme und mit Warmwasser versorgt. Auch in den nächsten Jahren beabsichtigen wir, weitere Liegenschaften, die bisher mit Gas versorgt werden, mittels klimaneutraler Energie zu versorgen. In diesem Zusammenhang werden bereits heute CO₂-Emissionen, die mit aktuellen Wärmeerzeugungsverfahren noch nicht vermieden werden können, über hochwertige „Gold Standard“-Zertifikate kompensiert.

Allein seit 2008 konnten wir durch umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen sowie durch die Umstellung der Brennstoffversorgung von Öl auf Gas (bzw. von Gas auf Fernwärme) die CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand um rund 4.000.000 kg/jährlich reduzieren. Bereits vor 15 Jahren wurde die Stromversorgung in den Wohnanlagen der bbg auf klimaneutralen Ökostrom umgestellt, im Vergleich zum regulären deutschen Strommix werden so aktuell weitere ca. 225.000 kg CO₂/Jahr eingespart.

Die Politik hat in diesem Zusammenhang Gesetze und eine Reihe von Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung erlassen (EnSimiMav, EnSikuMav), die Unternehmen und Verbraucher zu einem sparsameren Umgang mit wertvollen Ressourcen motivieren sollen. Kurzfristig muss dringend Energie gespart und mittelfristig eine neue Energie- und Versorgungsinfrastruktur errichtet werden, um die Umwelt zu entlasten und die Versorgungssicherheit zu stabilisieren. In diesem Zusammenhang ist auch die bbg gefordert, denn die Energieversorgung unserer Wohnungsbestände (Heizung und Warmwasser) wird primär über Gas und Fernwärme sichergestellt, wobei auch die Fernwärmeversorgung (überwiegend Kraft-/Wärmekopplung) größtenteils über Gas erfolgt.

Daher investierte die bbg im Geschäftsjahr 2021/2022 erneut insbesondere in die energetische Sanierung von Liegenschaften, wie zum Beispiel in Lankwitz oder Pankow, um Primärenergie einzusparen und zum Klimaschutz beizutragen. Ein weiterer Fokus unserer Tätigkeiten lag in der Überprüfung und Optimierung von Heizungsanlagen und -systemen, deren Energieverbräuche weiter reduziert werden konnten.



Digitalisierung für mehr Nachhaltigkeit

Ein weiterer Schwerpunkt in der Nachhaltigkeitsstrategie der bbg ist die Digitalisierung. In diesem Rahmen wurden im Berichtsjahr Prozesse und Services für Mitglieder, Mitarbeiter und Partner weiter ausgebaut und effizienter gestaltet. So wurde im Herbst 2022 der neue digitale Mitgliederservice „KARL“ eingeführt, mit dem Mitglieder viele Angelegenheiten rund ums Wohnen schnell und unkompliziert per App erledigen können.



Im Zuge des digitalen Wandels stellt die bbg zunehmend Printprodukte auf digitale Leseangebote um und leistet damit einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz und zur Einsparung von Ressourcen.

Nachhaltiges Handeln erfolgte ebenfalls aus ökologischer Sicht in unseren Wohnanlagen. Um den Arten- und Naturschutz zu erhalten und zu fördern, wurden Nistkästen für Spatzen und Mauersegler eingerichtet und naturnahe Wiesen angelegt. In der Zusammenarbeit mit dem „Stadtbienen e. V.“ tragen neun Bienenvölker in unseren Wohnanlagen zur lokalen Biodiversität und Artenvielfalt bei.

Im Rahmen unserer Aktivitäten wurden verschiedene Kommunikationsmaßnahmen zur Information und Aufklärung hinsichtlich Klimaschutz und Nachhaltigkeit erneut intensiviert. In Flyern, Aushängen und Berichten wurde über mögliche Einsparpotenziale (Wasser, Strom, Heizung etc.), ressourcensparende Maßnahmen und nachhaltiges Handeln informiert. An dieser Stelle hoffen wir, dass auch unsere Mitglieder ihr individuelles Verbrauchsverhalten an die neuen Erfordernisse anpassen. Das entlastet den Geldbeutel, sichert die Versorgungssicherheit und schont die Umwelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bbg auf dem Weg in die klimaneutrale Zukunft bereits erhebliche Erfolge verzeichnen kann. Regelmäßig sind die Energieverbräuche und somit die Heizkosten gesunken, so dass sich die Belastungen für viele der Mitglieder in der Vergangenheit entsprechend reduziert haben. Beim Neubau setzt die bbg auf hohe Energieeffizienzstandards und eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Grundsätzlich sind weitere erhebliche Investitionen erforderlich, damit die bbg bis 2035 den gesamten Wohnungsbestand möglichst klimaneutral mit Heizung und Warmwasser versorgen kann.



bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

Die bbg ist Mitglied des **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.**, der als gesetzlicher Prüfungsverband auch die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt, sowie der **BBA Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e. V.** und des **Genossenschaftsforums e. V.**

Als eines der Gründungsmitglieder der „**Wohnungsbaugenossenschaften Berlin**“ engagiert sich die bbg gemeinsam mit 28 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften für die Bekanntheit und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Seit dem Jahr 2000 treten wir gemeinsam unter dem markanten „Bauklötzchen-Logo“ mit verschiedenen Motiven und Sprüchen, wie „Hier wohnt das wir“ in der Öffentlichkeit und im restlichen Marketingauftritt auf. Mit der Kampagne wird auf die Vorteile der Unternehmensform hingewiesen und aufgezeigt, dass gutes und sicheres Wohnen genossenschaftlich funktioniert.

Des Weiteren ist die bbg Mitglied

- › des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
- › der IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- › des Arbeitgeberverbands der Wohnungswirtschaft e. V.,
- › des ubbw Unterstützungsvereins deutscher Immobilienwirtschaft e. V.,
- › des PSVaG Pensions-Sicherungs-Vereins Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit,
- › des DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. und
- › der Gilde Heimbau Marketinginitiative der WBG Berlin.

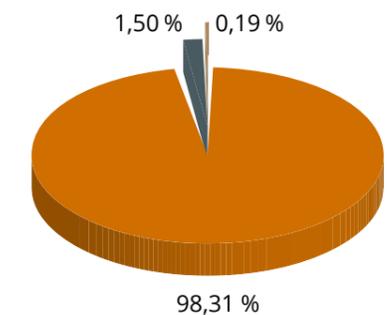
Außerdem gehört die bbg der **Ständigen Konferenz der Genossenschaften** im BBU an. Darüber hinaus bestehen Mitgliedschaften an der **Berliner Volksbank eG** mit 500 Anteilen (26.000 Euro) und an der **GLS Gemeinschaftsbank eG** mit 400 Anteilen (40.000 Euro).

Weiterhin ist die bbg Mitglied im **Verein der Freunde und Förderer der 20. Grundschule im Wedding e. V.** der **Erika-Mann-Grundschule**. Außerdem bestehen Kooperationen mit Kitas in Mariendorf sowie in Lankwitz, die sich ebenfalls in der Nähe unserer Wohnanlagen befinden.

Mittelverwendung

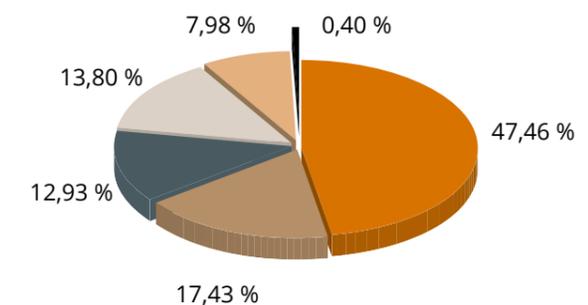
Erträge insgesamt

	€	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	52.947.849,75	98,31
Übrige Erträge	806.589,65	1,50
Öffentliche Fördermittel	102.864,43	0,19
	53.857.303,83	100,00



Verwendungen insgesamt

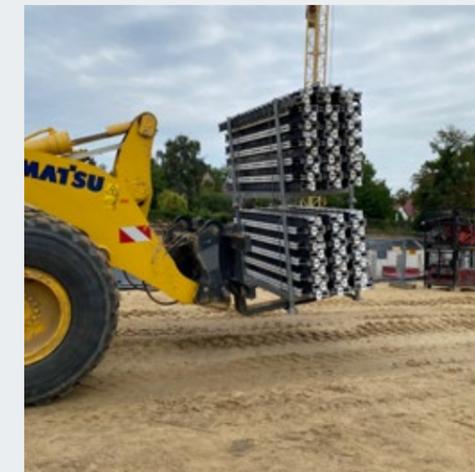
	€	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten)	25.559.410,86	47,46
Abschreibungen, sbA	9.389.621,06	17,43
Mitarbeiter (Personalkosten)	6.966.405,07	12,93
Jahresüberschuss	7.429.773,43	13,80
Kreditinstitute (Zinsen)	4.296.227,58	7,98
Körperschaftsteuer	215.865,83	0,40
	53.857.303,83	100,00



Technikbericht

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2021/2022 war für die Wohnungswirtschaft und die Baubranche erneut herausfordernd. Die Auswirkungen der Coronapandemie, der Krieg in der Ukraine und die Energiekrise verstärkten die bereits angespannte Lage. Zunehmende Personalengpässe bei Handwerkerfirmen wie auch Materialbeschaffungsprobleme und ein permanenter Preisanstieg bei Rohstoffen und Materialien führten zu Verzögerungen und erhöhten den administrativen und den finanziellen Aufwand bei Bauplanung und Umsetzung.

Wichtigste Ziele der bbg, sind der Erhalt und die zeitgemäße Weiterentwicklung des Bestandes, um attraktives und bezahlbares Wohnen zu sichern. Dafür wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 rund 18,9 Mio. Euro in die nachhaltige Bestandsaufwertung und Pflege der Außenanlagen sowie rund 21 Mio. Euro in die Neubauprojekte in Michendorf und Berlin investiert. Neben einer Vielzahl von Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden das Großprojekt „Mudrastraße“ in Lankwitz fortgeführt und der Neubau in Michendorf gestartet. Weitere Schwerpunkte lagen auf Arbeiten in den Wohnungen, die im Zuge von Mieterwechseln erfolgten, um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen. Für den Schutz unserer Umwelt und als Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele wurde im Berichtsjahr die Optimierung von Heizungsanlagen und ihrer Technik intensiv fortgeführt.





Laufende Großprojekte

Im Geschäftsjahr 2020/2021 startete eines der größten Sanierungsprojekte in der 1973 erbauten Wohnanlage Mudrastraße (WIE 010) mit ihren 230 Wohneinheiten. Neben der Strangsanierung erfolgen ebenfalls Instandhaltungsmaßnahmen sowie energetische Modernisierungen im Bereich der Fenster, des Daches und der Haustechnik. Außerdem werden die Hauseingangsbereiche neu gestaltet. Das mehrjährige Bauprojekt gehört mit einem Investitionsvolumen von rund 16,5 Mio. Euro zu den größten Modernisierungsvorhaben, welches voraussichtlich Ende 2023 fertig gestellt ist.

2021 wurde der erste von zwei Bauabschnitten erfolgreich abgeschlossen. Bis Ende September 2022 waren bei 24 der insgesamt 34 Versorgungsstränge unter anderem Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser erneuert sowie nachfolgende Maler- und Fliesenarbeiten komplett abgeschlossen worden. Aufgrund der umfangreichen Arbeiten in den Wohnungen und in den Kellern standen den betroffenen Mietern Umsetzwohnungen sowie mobile Lagercontainer als Kellerersatz zur Verfügung. Aus brandschutztechnischen Gründen wurden die bestehenden Holzverschlüsse im Kellerbereich durch Metallgitterboxen ersetzt.

Darüber hinaus wurden die Fassaden inklusive des vorhandenen Wärmedämmverbundsystems optisch aufgewertet und die im Gebäudekomplex noch vorhandenen Holzverbundfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Im nächsten beziehungsweise letzten Bauabschnitt werden im Geschäftsjahr 2022/2023 die Dach-, Fenster- und Strangsanierung fortgesetzt, die Aufzüge teilweise barrierefrei saniert und die Hauseingänge umgestaltet. Im gleichen Jahr wird die Umgestaltung der Eingänge erfolgen, eine Photovoltaikanlage durch einen externen Anbieter installiert und die Außenanlagen in Teilen neugestaltet.

Nach Abschluss der gesamten Strangsanierung erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres 2022/23 die Optimierung der Heizungsanlage durch hydraulischen Abgleich.

Neubauprojekte in Brandenburg und Berlin

Die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum gehört satzungsgemäß zu den zentralen Aufgaben der bbg und dient dem Zweck, unseren Mitgliedern ein dauerhaftes, sicheres Zuhause anbieten zu können. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen in der Hauptstadt hatte die bbg bereits in den vergangenen Jahren die Suche nach bezahlbaren Grundstücken außerhalb Berlins fortgesetzt. Nun erweitert die bbg ihr Angebot im Land Brandenburg und errichtet ein größeres Neubauquartier mit rund 99 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten in der Gemeinde Michendorf. Der Grundstein für das rund 41 Mio. Euro teure Neubauvorhaben wurde im November 2021 auf dem ehemaligen „Teltomat-Gelände“ gelegt. In diesem Geschäftsbericht haben wir dem Neubau „apfel-mitte“ einige Sonderseiten gewidmet.

Für unser Neubauvorhaben auf dem Gelände der vorhandenen Wohnanlage Heinickeweg (WIE 015), wurde im Dezember 2021 die Baugenehmigung erteilt. Im Laufe des Geschäftsjahres wurden die Bauleistungen vergeben und die Vorbereitung zum Baubeginn durchgeführt. Geplant ist der Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 16 freifinanzierten Wohneinheiten und einem gemeinschaftlichen Dachgarten im Staffelgeschoss, das als Ergänzungsbebauung auf unserem 9.800 m² großen Areal entstehen soll.

Moderne Gebäudetechnik

Der Einsatz energieeffizienter und nachhaltiger Gebäudetechnik in unseren Wohnanlagen ist ein wichtiger Bestandteil unseres Gebäudemanagements und unserer langfristigen Bauinvestitionsplanung. Regelmäßige Auswertungen der energetischen Verbrauchsdaten und weitere Kennzahlen geben uns Auskunft über notwendiges Anpassungs- und Verbesserungspotenzial. Zur Optimierung betreibt die bbg deshalb in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister ein aktives Monitoring als Steuerungselement in sieben Objekten. Aufgrund der nachhaltigen Ergebnisse plant die bbg, sukzessive weitere Wohnanlagen mit modular aufgebauter Gebäudeleittechnik (GLT) einschließlich Fernüberwachung auszurüsten.

Arbeiten im Denkmalschutz

Nach mehrjähriger Bauzeit wurden die Sanierungsmaßnahmen in der Pankower Wohnanlage WIE 101 (u. a. Kissingenplatz) im Herbst 2022 erfolgreich abgeschlossen. In der denkmalgeschützten Wohnanlage waren bereits Ende 2020 die Elektrostiegeleitungen in 36 Treppenhäusern erneuert worden. Die anschließende Instandsetzung und Renovierung der Hausflure erfolgte 2022 nach ausführlicher Abstimmung des Gestaltungskonzeptes mit der Denkmalschutzbehörde. Dabei wurde das historisch nachgewiesene Farbkonzept aufgegriffen und angewendet und es wurden die bauzeitlich vorhandenen Messingschilder und Klingeltaster erneuert.





Ausgewählte Einzelmaßnahmen

Neben den Großprojekten führte die bbg in den Liegenschaften auch kleinere Maßnahmen zur besseren Wohn- und Lebensqualität sowie zum Klimaschutz durch, die jeweils im laufenden Geschäftsjahr begonnen und abgeschlossen wurden.

In unserer Liegenschaft Groß-Ziethener-Chaussee (WIE 061), die aus mehreren kleinen Mehrfamilienhäusern besteht, wurde die malermäßige Überarbeitung der Fassaden aus den 1990er Jahren bei fast allen Häusern bis Ende des Geschäftsjahres 2021/2022 fertiggestellt. Diese Maßnahme trägt zur Substanzverbesserung bei und verbessert das Erscheinungsbild. Der Abschluss des Projektes erfolgt im nächsten Geschäftsjahr.

Die Aufzüge in den Gebäuden Mariendorfer Damm 12-18 (WIE 017) wurden im vergangenen Geschäftsjahr vollständig erneuert. Zudem wurden Planungen begonnen, die vorhandene Undichtigkeiten in den Laubengängen beseitigen sollen.

Im letzten Geschäftsjahr wurden die Turnhalle in der Kochstraße 33/34 (WIE 048) und der Bolzplatz wieder hergerichtet, sodass die Gemeinschaftseinrichtungen in dieser Wohnanlage vollständig nutzbar sind.

Die Neugestaltung der Vorgärten und Außenanlagen in der Pankower Wohnanlage Neumannstraße (WIE 102) wurde abgeschlossen. Das mit dem Denkmalamt abgestimmte Konzept berücksichtigt funktionelle Lösungen, die den historischen Stil des Gebäudes wahren. Dabei wurden besondere Materialien in Farbe und Form nach historischen Vorbildern für die Wiederherstellung der Außenanlagen eingesetzt.

Die Erneuerung der Elektrosteigeleitungen (Aluminium-Elektrosteiger für die Wohnungsversorgung aus der Zeit der DDR) ist und bleibt für die Zukunft ein wichtiges Thema. In der Wohnanlage Siegfriedstraße (WIE 112) wurden alte Aluminiumleitungen in vier Aufgängen ausgetauscht und eine Zählerzentralisation vorgenommen. Im neuen Geschäftsjahr werden die Treppenhäuser malermäßig überarbeitet und der Bodenbelag wird ergänzt.

Arbeiten in den Wohnungen

Vor einer Neuvermietung erneuerte die bbg ihre Wohnungen, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. Badezimmer wurden durch neue großformatige Wand- und Bodenfliesen sowie durch moderne Armaturen von Markenherstellern aufgewertet. Elektroinstallationen wurden durch ausreichende Steckdosen und Sicherungen inklusive FI-Schutzschaltern erneuert oder ergänzt. Die Wohnungen wurden neu gestrichen, Böden überarbeitet und – falls erforderlich – auch Fenster erneuert. Pro Wohnung lag der Modernisierungsaufwand in der Regel zwischen 15.000 und 40.000 Euro.

In die erforderlichen Anpassungen auf unseren anspruchsvollen zeitgemäßen bbg-Standard wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 insgesamt 8,2 Mio. Euro investiert.

Trinkwasserqualität

Den hohen gesetzlichen Anforderungen an die Trinkwasserhygiene kommt die bbg durch regelmäßige Temperaturkontrollen nach. Im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen wird immer die Möglichkeit einer Dezentralisierung der Warmwasserversorgung geprüft. Zur Vorbeugung und Vermeidung von Legionellenbelastungen wurden beim Projekt Mudrastraße Spülstationen je Strang in den obersten Wohnungen installiert, die für eine Zwangsspülung sorgen. Des Weiteren wurde im Trinkwassersystem eine Ultrafiltrationsanlage des Herstellers Solvis eingebaut, die auf rein mechanische Weise das Trinkwasser extra filtert und dadurch die Anzahl möglicher Keime reduziert.

Soziales Management



Förderbericht

Genossenschaftliches Miteinander in alter Tradition

Auch in diesem Geschäftsjahr schränkte die Coronapandemie soziale Veranstaltungen und Kurse erheblich ein. Nur unter strengen Auflagen und reduzierten Teilnehmerzahlen fanden ausgewählte Veranstaltungen in den ersten Monaten statt. Mit Lockerung der Coronabestimmungen wurden ab dem Frühjahr/Sommer 2022 größere Veranstaltungen und Kurse möglich.

Zunächst nutzten nur wenige unserer Mitglieder die Angebote. Mit den Sommerwochen aber stieg das Interesse, und unsere Mitglieder nutzen wieder das vielseitige Angebot.

Etwa sechzig Veranstaltungen und einige Kurse fanden erneut statt. Gemeinsam wurde wieder mit Nachbarn gefeiert, neue Hobbys in einem der Kurse entdeckt oder bei Führungen, Ausflügen und literarischen oder musikalischen Veranstaltungen das gemeinsame Erlebnis geteilt.

Die meisten Angebote unterstützte unser gemeinnütziger Förderverein, der „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“, der satzungsgemäß das Ziel verfolgt, Menschen aller Altersklassen mit den Schwerpunkten Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Erziehung zu fördern und somit einen Beitrag zur Stärkung des Gemeinschaftssinnes sowie des sozialen Miteinanders zu leisten.

Rückblick auf
einige Veranstaltungen:

Kultur pur

Klaus-Jürgen Böhme nahm unsere musikinteressierten Mitglieder mit auf eine Reise in die Welt von „Don Quixote“, „Cats“ und „Platée“. Im „Lichtenberger Opernkreis“ erlebten sie Werke von Rossini, Puccini, Donizetti, Pergolesi, Adam und „Mackie Messer – Brechts Dreigroschenfilm“.

Literaturbegeisterte kamen bei Dr. Bernd Friedrichs lebendigen Vorträgen zum Leben und Werk von Peter Hacks, Eugen Roth und Wilhelm Busch mit vielen Bildern und gesprochenen Gedichten auf ihre Kosten.

Die Stadtspaziergänge mit Jörg Schaefer gehören zu einer festen Tradition bei allen, die sich für die Geschichte unserer Stadt interessieren. Der ehemalige Dozent und Mitglied der bbg führte uns durch „Das politische Berlin: Symbolwandel als Spiegel der Geschichte“ und auf einen Spaziergang vom Krongut Bornstedt zum Grünen Gitter zu den weniger bekannten Bereichen des Parks Sanssouci.

Während einer Führung im Musikinstrumenten-Museum in Berlin-Charlottenburg lernten wir bekannte und etwas ungewöhnlichere Musikinstrumente und deren Klang näher kennen. Abso-lutes Highlight war die Vorführung der größten Kino- und Theaterorgel „Mighty Wurlitzer“, die mit ihren raffinierten Funktionen für beeindruckende und amüsante Klangerlebnisse sorgte.

Im Juni feierte das Conciergebüro „Machon-Eck“ in Mariendorf seinen zehnten Geburtstag.

Seit 2012 wird hier vermittelt, betreut, informiert, begleitet, koordiniert und den Mitgliedern auch bei kleinen Alltagsfragen geholfen. Auf einer kleinen Geburtstagsfeier gratulierte auch das Herren-Duo „Bel-Ami“ und sorgte mit den schönsten Schlagern aus den Zwanzigerjahren für gute Stimmung.



Unterwegs

Um das genossenschaftliche Miteinander „unterwegs“ zu fördern, fanden erneut verschiedene Ausflüge in Berlin und im Umland statt. So ging es im Juni zum traditionellen Spargelessen nach Zehdenick ins Ziegeleirevier – heute ein Industriemuseum, das eingebettet in einer einmaligen Tonstichlandschaft liegt. Unsere Mitglieder erlebten eine interessante Fahrt mit der Ziegeleibahn durch den Ziegeleipark. Höhepunkt der Rundfahrt war die Besichtigung der alten Dampfmaschine.

Viel Spaß hatten alle Teilnehmer auf unserem Ausflug in den Spreewald. Während der romantischen Kahnfahrt zum Spreewalddorf Lehde versorgte uns unser „Kapitän“ nicht nur mit einer zünftigen Brotzeit, sondern auch mit interessanten Geschichten, Mythen und Sagen rund um den Spreewald.

Ein weiteres Highlight war die kulturgeschichtliche Führung auf dem Dorotheenstädtischen Friedhof mit Dr. Ronald B. Smith, der auf seine unverwechselbare Art spannende Geschichten während des Rundgangs erzählte.

Komplettiert wurde unser Sommer-Sonnen-Programm mit Führungen durch die „Berliner Unterwelten e. V.“ zum AEG-Tunnel, über das bezaubernde Eiland „Pfaueninsel“ und durch die Ausstellung „Wald.Berlin.Klima“. Eine interessante und amüsante Rallye führte zudem durch den Britzer Garten, und auf einer Wanderung spazierten wir nach Pichelswerder zu den Tiefwerder Wiesen.

Fester Programmpunkt sind die jährlichen Gänsefahrten, die als erste größere Unternehmung nach den Coroneinschränkungen stattfanden. Zum Gänseessen ging es nach Goßmar in die „Schlemmerstube Kolkwitz“ im Naturpark Niederlausitzer Landrücken. Nach dem Mittagessen brachen die Teilnehmer zur Kuhstallsafari auf.





Vielseitiges genossenschaftliches Engagement

Die bbg engagierte sich vielfältig und unterstützte beispielsweise im Frühjahr 2022 Flüchtlinge aus der Ukraine. Alle verfügbaren Gästewohnungen der bbg wurden Mitgliedern zur kostenlosen Unterbringung zur Verfügung gestellt. Mit weiteren Hilfsaktionen sammelten Mitglieder und Mitarbeiter Sachspenden, die an Hilfsorganisationen übergeben wurden.

Auch für den Natur- und Artenschutz setzte sich die Genossenschaft erneut ein und lud am Weltbienentag (20. Mai) zum kostenlosen Schnupperkurs mit der „Stadtbienen gGmbH“ (ehemals Stadtbienen e. V.) zu den „BienenBoxen“ ins Blumenviertel ein.

Nach zwei Jahren Pause – bedingt durch Pandemie und Neuorganisation – öffnete im Frühjahr 2021 das beliebte Reparatur-Café in Mariendorf wieder.



Neuer Träger ist der „Heimatverein Steglitz e. V.“, der die kostenlos zur Verfügung gestellten bbg-Räume am Dirschewelweg 1 für das Serviceangebot nutzt.

„Sport frei!“ heißt es seit August 2022 wieder bei der bbg. Nach umfangreichen Renovierungsarbeiten konnte im letzten Sommer die einzige Sporthalle der bbg wieder in Betrieb genommen werden. Insbesondere unsere Kursleiter und -teilnehmer hatten diesen Tag der Eröffnung lange herbeigesehnt und freuten sich, endlich wieder aktiv zu werden. Beste Gelegenheiten hierzu boten die neuen Kurse „Hula-Hoop“, „Vital & Beweglich bis ins Alter“ oder „Functional Fitness“.



Von Nachbarn für Nachbarn: Hoffeste, Hofkonzerte und Kiezfeste

Hoffeste gehören zu einer jahrzehntelangen Tradition bei der bbg, die das genossenschaftliche Miteinander fördert und zu einer guten Nachbarschaft beiträgt. Hierfür engagierten sich Hauswarte, Mitglieder und Mitgliedervertreter, die in sieben Wohnanlagen ideenreiche Hoffeste in unterschiedlichsten Formen organisierten. So fand zum Beispiel in der Lichtenberger Wohnanlage ein Musikkonzert der Band „Wildfires“ statt. Gute Stimmung herrschte ebenfalls in der Neuköllner Wohnanlage Ilsenhof beim Sommerfamilienfest, das von engagierten jungen Eltern initiiert wurde.

Auch am jährlichen Musikfestival „Allee der Klänge“ im Reinickendorfer Auguste-Kiez beteiligte sich die bbg. Im Innenhof der Wohnanlage General-Woyna-Straße gab es für alle Kiezbewohner „Lieder mit Berliner Schnauze und französischem Charme“ mit den „Mochitos“ zu hören.

Mitgliederfest und weitere genossenschaftliche Aktivitäten

Höhepunkt des Jahres war wieder einmal unser traditionelles Mitgliederfest am 11. Juni 2022 in den Späth'schen Baumschulen. Bei schönstem Sommerwetter vergnügten sich unsere Mitglieder gemeinsam mit ihren Familien und Freunden. Livemusik der Band „SoleException“, eine heitere Bauchredner-Show, Kinderunterhaltung in der Märchenhütte, Pfeil- und Bogenschießen, Angeln am Teich, Kutschfahrten über das weitläufige Gelände und mehr sorgten für Spaß und gute Laune.

Die bbg konnte unsere Mitglieder gleich zwei Mal mit Freikarten für das traditionsreiche Mitgliederkonzert der Genossenschaften in der Berliner Philharmonie mit dem Deutschen Kammerorchester Berlin erfreuen.

Am 10. Oktober 2021 hieß es zur großen Freude aller Tango-Fans: „Gracias Astor“ – 100. Geburtstag von Astor Piazzolla“ mit dem Duo „Runge & Ammon“. Ende September 2022 führte die hinreißende Künstlerin Katharine Mehrling durch das Programm „Berlin, Berlin!“ und interpretierte viele Lieder und Chansons selbst.

Am 4. September luden die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften wie in jedem Jahr zum ISTAF ins Berliner Olympiastadion ein, und wir konnten 50 Freikarten an interessierte Mitglieder vergeben.



Unser soziales Netzwerk

Unser Sozialmanagement arbeitet bei der Betreuung unserer Mitglieder seit Jahren eng mit etablierten Netzwerkpartnern zusammen. Gemeinsam mit „teamwohnbalance“, dem „Freunde alter Menschen e. V.“, dem VdK Sozialverband und der Berliner Stadtmission können wir engagierte und vielseitige Sozialarbeit leisten. Unsere Partner bieten Hilfe in besonderen Lebenslagen; dazu gehören Unterstützung im Kontakt mit Behörden und Krankenkassen, Informationen über gesetzlich zustehende Leistungen, Schuldnerberatung, Beratung zu medizinischen Hilfsmitteln und zur Wohnraumanpassung, Vermittlung von Hausnotruf, Fahrdienste sowie Tages- und Kurzzeitpflege.



Freunde alter Menschen e. V.

Im Fokus der Arbeit standen der enge Kontakt und die Begegnungen mit den alten Menschen. Das Thema Einsamkeit hat sich insbesondere auch durch die Pandemie verstärkt. Daher war es entsprechend wichtig, alle Möglichkeiten im Rahmen der jeweiligen Schutzvorschriften im Verlauf des Jahres zu nutzen, um die Teilhabe der alten Menschen zu fördern, ihnen Perspektiven aufzuzeigen und einen Raum für stützende Gespräche, Austausch und Vernetzung zu schaffen. Alle Aktivitäten wurden durch das Engagement von Freiwilligen unterstützt.

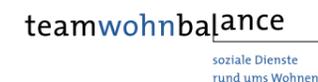
Ein anderer wichtiger Punkt der Arbeit der „FaM“ war die Unterstützung und Beratung für ein selbstbestimmtes Leben im Alter:

- › Beratung zu allen Themen rund ums Alter sowie Hilfe bei Anträgen
- › Informationsveranstaltungen zu Themen der Altenhilfe
- › Soziokulturelle Veranstaltungen an den Standorten wie Frühstücksrunden, Spielenachmittage, Kaffeeklatsch
- › Aktionen wie Wohnungstürbesuche an besonderen Feiertagen
- › Regelmäßige Besuche oder Telefonate
- › Monatliche Post: ein sechsseitiges Magazin von Freiwilligen für unsere „alten Freunde“
- › Ausflüge wie Schiffs- und Busfahrten



teamwohnbalance – soziale Dienste rund ums Wohnen

Seit über 20 Jahren beraten, besuchen und begleiten die externen Sozialarbeiter von „teamwohnbalance“ die Mitglieder der Berliner Baugenossenschaft eG und helfen bei sozialen und/oder wirtschaftlichen Problemen. Im Berichtszeitraum nutzten 105 Mitglieder der bbg einmal oder mehrfach die eingerichtete Telefonhotline, um sich beraten zu lassen. Die Behördenbegleitung für die Mitglieder war in allen Berliner Ämtern weiterhin stark eingeschränkt, teilweise wurden Sozialämter wegen nicht erledigter Aktenberge für Wochen auch schon mal gänzlich geschlossen. Um die Interessen der Mitglieder hier auch weiterhin wahren zu können, übernahm „teamwohnbalance“ als Bevollmächtigte im Verwaltungsverfahren die Antragstellung und die Antragnachverfolgung direkt. Die Hilfestellungen für elf Mitglieder mit Mietschulden und fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug waren zu 100 % erfolgreich. Vorhandene Hilfsinstrumente – wie behördliche Darlehen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit – wurden konsequent genutzt, beantragt und leider nicht immer zeitnah bewilligt.



Berliner Stadtmission e. V.

Im „Kids-Club Britz“ gab es an den Wochentagen in den Ferien regelmäßige Angebote wie Spielenachmittage, Kreativworkshops und sportliche Aktivitäten. Gemeinsam wurden auch immer wieder die Parks der Umgebung erkundet. Auch kreative Angebote wie Beatboxen und Siebdruck gehörten dazu. Highlight war ein Poetry-Slam-Nachmittag.

Mit Beginn des neuen Schuljahres haben die Angebote wieder im gewohnten Rahmen stattgefunden. Hier ist hervorzuheben, dass die Hausaufgabenbetreuung an den Nachmittagen sehr wichtig geworden ist. Offenbar haben viele Kinder nach den langen coronabedingten Unterbrechungen einen Nachholbedarf an schulischer Unterstützung.



Sozialverband VdK

Die Hilfsmittel- und Wohnberatung des Sozialverbands VdK führte telefonische Beratungen und Hausbesuche durch. Dabei ging es hauptsächlich um Umbaumaßnahmen in der Wohnung (z. B. von der Badewanne zur Dusche), um mögliche Hilfsmittel (z. B. Rollstuhl), um Hilfe bei der Antragstellung (Pflegergrad, Schwerbehinderung) und um die Klärung von Ansprüchen gegenüber Behörden (z. B. Krankenkasse, Sozialamt).



Bericht des Aufsichtsrats

Die weltweit stark veränderte Lage durch den Krieg in der Ukraine und der damit einhergehenden Energiekrise sowie die zunehmende Ressourcenknappheit haben das abgelaufene Geschäftsjahr (01.10.2021 bis 30.09.2022) neben der anhaltenden Covid-19-Pandemie geprägt. Vorsorglich wurden wiederum die Vertretergespräche abgesagt. Die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2020/2021 wurde durch Beschluss auf den 09.05.2022 verlegt. Durch die Verlegung hatte der Aufsichtsrat auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 die Feststellung des Jahresabschlusses 2020/2021 am 24.02.2022 durch Beschluss einstimmig festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021/2022 seine von Genossenschaftsgesetz, Satzung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet.

Der Vorstand berichtete dem Gremium regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftslage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle. Die Berichterstattung erfolgte in sieben gemeinsamen Sitzungen und drei Ausschusssitzungen, die teilweise in Präsenz, digital oder hybrid stattfanden.

Folgende Schwerpunktthemen wurden hierbei in den Sitzungen behandelt:

- › die Quartalsberichte und die laufenden Baumaßnahmen, insbesondere Großprojekte
- › sowie die Neubauprojekte Michendorf und Heinickeweg
- › Änderung der Wahlordnung
- › Beratung und Beschluss zur gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2021/2022 sowie dem Gewinnverwendungs-vorschlag und Bericht des Aufsichtsrates
- › Vorbereitung der Vertreterversammlung
- › Beratung und Beschluss zum Bauinvestitions-, Wirtschafts- und Finanzplan 2022/2023

Der Aufsichtsrat kam hierbei zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung den Vorgaben von Gesetz und Satzung entsprach und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Tätigkeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021/2022 war die Einsetzung einer Findungskommission zur Neubestellung des kaufmännischen Vorstandsmitglieds. Die aus sechs Aufsichtsratsmitgliedern bestehende Kommission kam hierzu in zehn Sitzungen zusammen. Zunächst wurden die Kriterien und Werbemaßnahmen für das Bewerbungsverfahren festgelegt. Aus den eingegangenen 43 Bewerbungen wurden in einem 3-stufigen Auswahlverfahren fünf Bewerbungen ausgewählt und dem Aufsichtsrat und dem Vorstand vorgestellt.



Aufsichtsrat der bbg (Stand: 05/2022)

1. Reihe v.l.n.r.:
R. Damme, H. Dickel, K. Blume, A. Sangerhausen
2. Reihe v.l.n.r.:
J. Scheunemann, A. Klein, M. Siering, P. Schmidt
es fehlt C. Fink

Am 17.11.2022 entschied der Aufsichtsrat einstimmig Frau Kerstin Kirsch zum neuen kaufmännischen Vorstandsmitglied ab dem 01.02.2023 zu bestellen.

Auf der Vertreterversammlung am 09.05.2022 endete turnusgemäß die Amtszeit von Frau Kerstin Blume, Herrn René Damme und Herrn Phillip Schmidt. Zusätzlich legte Herr Raphael Zelter sein Mandat aus persönlichen Gründen vorzeitig nieder. Frau Kerstin Blume, Herr René Damme und Herr Phillip Schmidt wurden wiedergewählt. Als neues Mitglied ist Herr Arne Sangerhausen hinzugekommen. Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Mitglied, Herrn Raphael Zelter, für seinen engagierten Einsatz zum Wohle der bbg.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) als zuständiger Prüfungsverband hat das Geschäftsjahr 2021/2022 geprüft und wieder einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsbericht vom 13.01.2023 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und mit dem Wirtschaftsprüfer und den Vorständen ausführlich besprochen und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022, der Anhang, der Lagebericht des Vorstands und der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr unter

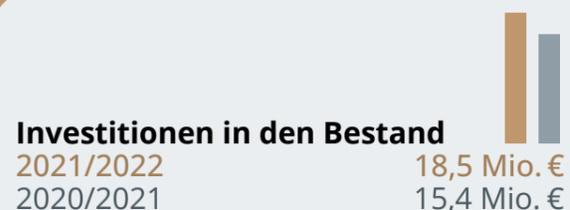
Einschluss des Gewinnverwendungs-vorschlages wurden eingehend geprüft und einstimmig gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2021/2022, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021/2022 zuzustimmen und eine 4%ige Dividende für Pflichtanteile und eine 2%ige Dividende für alle weiteren Geschäftsanteile an die Mitglieder auszuschütten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021/2022 nicht unter normalen Bedingungen geleistete erfolgreiche und engagierte Arbeit. Die bbg hat dank ihrer langfristigen Ausrichtung und guten Teamaufstellung wiederum ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr realisiert.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates geht an alle Mitglieder, die sich gerade auch in diesen schwierigen Zeiten ehrenamtlich für andere Mitglieder der Genossenschaft engagiert haben und das „bei uns wohnt es sich gut!“ mitgestaltet haben.

Die Kennzahlen der bbg



Lagebericht 2021 | 2022

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikoberichterstattung in Bezug
auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Gesamtaussage

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG wurde am 16. Mai 1886 in Berlin gegründet und ist als älteste zugleich eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften der bundesdeutschen Hauptstadt.

Am 30.09.2022 bewirtschaftete die bbg 7.018 Wohnungen, 74 Gewerbeeinheiten sowie 1.505 Stellplätze und Garagen in Berlin. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.

Im Umlaufvermögen befinden sich weiterhin die restlichen vier zum Verkauf bestimmten Reihenhäuser in Blankenfelde (Berliner Umland). Im Geschäftsjahr 2021/2022 sind hier die Verkaufsbemühungen verstärkt worden.

1.2 Strategie und Ziele

Die bbg orientiert ihr Handeln und Wirken sowie ihre wirtschaftlichen Entscheidungen an der Erfüllung des Genossenschaftsgesetzes, des Satzungsauftrages und des internen Leitbildes.

Dabei stehen die Erhaltung und die zeitgemäße Weiterentwicklung des eigenen Bestandes im Vordergrund.

Auch für die kommenden Wirtschaftsjahre werden die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in Investitionen in die Wohnanlagen (u. a. Nachhaltigkeit und Energieoptimierung) und weiterhin in der Schaffung von zeitgemäßen Ausstattungsstandards bei Leerwohnungssanierungen liegen.

Neubau oder Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien werden regelmäßig geprüft, um zusätzlichen bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für die aktuellen und für neue Mitglieder zu schaffen. Diese Investitionsmöglichkeiten hängen u. a. von der zukünftigen Ertragslage und den dazu benötigten Eigenkapitalmitteln ab. Der Fokus für Neubauinvestitionen wird auf Ergänzungs- und Dachausbauten bei den bestehenden Wohnanlagen sowie auf möglichen Neubau – auch im Berliner Umland, wie aktuell mit dem Neubauprojekt apfel-mitte in Michendorf – ausgerichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung war im Geschäftsjahr durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine geprägt.

Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in großen Ballungsräumen und insbesondere in Berlin. Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird, ähnlich den Vorjahren, durch eine unzureichende Wohnraumversorgung bestimmt. Besonders im unteren und mittleren sowie dem preisgebundenen Marktsegment sind hohe Angebotsdefizite ersichtlich. Die Nachfrageüberhänge in allen Mietsegmenten werden voraussichtlich fortbestehen und sich teilweise weiter erhöhen.

Der Wohnungsmarkt war auch im vergangenen Geschäftsjahr vornehmlich geprägt durch:

- › Baulandknappheit
- › zunehmende Knappheit und Preissteigerungen durch den Krieg in der Ukraine bei verschiedenen Baumaterialien bzw. personelle Engpässe bei den Baufirmen
- › zunehmende Unsicherheit bei den Wohnungsmietern aufgrund stark steigender Energiekosten
- › steigende Nettokaltmieten
- › den Widerstand in der Bevölkerung gegen neue Bauvorhaben
- › Verzögerungen von Genehmigungsverfahren, bedingt durch Kompetenzunklarheiten zwischen Senat und Bezirken
- › einschränkende politische Rahmenbedingungen und Gesetzesvorhaben

2.2 Geschäftsverlauf/Umsatzentwicklung

Nach Erklärung der Nichtigkeit des MietenWoG durch das Bundesverfassungsgericht ist im Rahmen der bbg-Mietenstrategie ein Verzicht auf Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand bis zum 30.09.2023 erklärt worden.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurden deshalb ausschließlich die Mieten von 42 Wohnungen mit gewerblichem Charakter gemäß § 558 BGB angepasst.

In den Wohnungsbeständen im sozialen Wohnungsbau wurden ebenso keine Anpassungen der Mieten aufgrund von Fördermittelabbauten bzw. durch das Aufleben von Ansatzverzicht durchgeföhrt.

In den Wohnanlagen WIE 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 038 und 046 sind durch die vorzeitige und vollständige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen per 31.12.2020 planmäßig die Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen (692 Wohnungen mit 50.382 m² Wohnfläche). Hier gelten jetzt die Regelungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Die durchschnittlichen Sollmieten lagen im sozialen Wohnungsbau bei 7,15 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,98 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand bei 6,99 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,94 €/m²).

Im Rahmen der Neuvermietung im freifinanzierten Wohnungsbestand wurden die Mieten, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse, der internen Mietenstrategie und überwiegend nach Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung, entsprechend angepasst.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung verringerten sich um 0,3 Mio. € von 40,5 Mio. € auf 40,2 Mio. €. Dabei wirkten sich im Wesentlichen die um 313,1 T€ gestiegenen Sollmieten für Wohnungen aus, denen die einmaligen Nachzahlungen wegen Nichtigkeit des MietenWoG Bln (661,0 T€) im Vorjahr gegenüberstehen.

Die Fluktuationsrate lag bei 5,14 % (Vorjahr: 5,47 %). Der häufigste Kündigungsgrund war „Umzug innerhalb der bbg“ (22,16 %). Bereinigt um diesen beträgt die Fluktuationsrate nur noch 4,00 %. Am zweithäufigsten wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil Mitglieder verstorben sind (16,07 %).

Die durch Leerstände von Wohnungen, Gewerbeflächen und Stellplätzen bedingten Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 % auf rd. 662,1 T€ erhöht. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Wohnungen mit Modernisierungs- / oder Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Mieterwechsel und durch Umsetzwohnungen im Zusammenhang mit der laufenden Strangsanierung in der Wohnanlage WIE 010 (Mudrastr.). Die Wohnungsleerstände beliefen sich ohne Berücksichtigung modernisierungsbedingter Leerstände und ohne Umsetzwohnungen per Stichtag 30.09.2022 auf 0,48 % (Vorjahr: 0,43 %).

2.3 Laufende Investitionen

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in die Außenanlagen betragen im Geschäftsjahr 2021/2022 insgesamt ca. 39,9 Mio. € (Instandhaltung, Modernisierung, Neubau). Diese teilen sich wie folgt auf:

Arbeiten in den Wohnungen	rd.	8,2 Mio. €
ungeplante Instandhaltung	rd.	4,5 Mio. €
geplante Instandhaltung	rd.	0,8 Mio. €
sonstige Projekte	rd.	1,0 Mio. €
Zwischensumme	rd.	14,5 Mio. €
aktivierte Baukosten Neubau	rd.	21,0 Mio. €
aktivierte Baukosten Gebäude und Außenanlagen	rd.	4,0 Mio. €
Bauvorbereitungskosten	rd.	0,4 Mio. €
Instandhaltung, Modernisierung, Neubau	rd.	39,9 Mio. €

2.4 Großprojekte

2.4.1 WIE 010 (Mudrastr.)

In der WIE 010 wird eine Strangsanierung, die energetische Ertüchtigung des Daches sowie der Einbau von neuen Fenstern und die Erneuerung von Aufzügen in zwei Bauabschnitten ausgeführt.

Nach Abschluss bzw. parallel zur Strangsanierung in der Mudrastr. 31 bis 37 (1. Bauabschnitt) wurde mit dem 2. Bauabschnitt (Mudrastr. 28 bis 40) sowie mit der Erneuerung von Aufzügen begonnen.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 fielen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten von rd. 3.968,9 T€ an.

2.4.2 WIE 101 (Laudaer Str. u. a.)

Nach Abschluss der Arbeiten zur Erneuerung der Elektrosteigeleitungen im Dezember 2020 ist nunmehr die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser umgesetzt worden.

2.4.3 WIE 112 (Siegfriedstr. 12-14)

In der WIE 112 konnte der Austausch der Aluminium-Steigeleitungen durch Kupferleitungen abgeschlossen werden.

2.4.4 WIE 017 und WIE 117 (Mariendorfer Damm, Ullsteinstr.)

In den Wohnanlagen WIE 017 und WIE 117 wurden die Aufzugssanierung bzw. die Erneuerung der Aufzüge abgeschlossen.

2.4.5 WIE 215 Ergänzungsbebauung (Heinickeweg)

Die WIE 015 (Heinickeweg) bietet auf dem vorhandenen Grundstück Potenzial für eine Ergänzungsbebauung. Die Baugenehmigung wurde im am 07.12.2021 erteilt.

Für den geplanten Neubau sind bis zum 30.09.2022 Bauvorbereitungskosten von rd. 625,8 T€ aufgelaufen, davon rd. 382,7 T€ im Geschäftsjahr 2021/2022.

2.4.6 WIE 300 Neubau (Michendorf)

Zusätzlich zu den bereits gekauften 99 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen wurde ein zweiter Kaufvertrag für ein weiteres Gebäude mit fünf Wohnungen und einer weiteren Fläche abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt rd. 2,0 Mio. €.

Es handelt sich auch hierbei um die schlüsselfertige Errichtung durch einen Projektentwickler.

Zum 30.09.2022 sind Kosten von rd. 23,7 Mio. € entstanden.

2.5 Ertragslage

	2021/2022		2020/2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	52.947,8	98,3	52.925,0	96,0	22,8
Fördermittel	102,9	0,2	334,8	0,6	-231,9
Sonstige Erträge	473,3	0,9	1.250,6	2,3	-777,3
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	322,9	0,6	601,9	1,1	-279,0
	53.846,9	100,0	55.112,3	100,0	-1.265,4
Betriebskosten und Grundsteuern	11.090,5	20,6	10.919,1	19,8	171,4
Instandhaltungsaufwand	14.468,9	26,9	12.654,1	22,9	1.814,8
Personalaufwand	6.966,4	12,9	7.034,1	12,8	-67,7
Abschreibungen	7.126,1	13,2	6.983,3	12,7	142,8
Zinsaufwand	4.172,7	7,8	4.323,3	7,8	-150,6
übrige Aufwendungen	2.263,5	4,2	1.861,7	3,4	401,8
	-46.088,1	85,6	-43.775,6	79,4	-2.312,5
Geschäftsergebnis	7.758,8	14,4	11.336,7	20,6	-3.577,9
Zins- u. Beteiligungsergebnis	-113,1		-190,5		77,4
Steuern	-215,9		-415,3		199,4
Jahresergebnis	7.429,8		10.730,9		-3.301,1

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um insgesamt 22,8 T€, obwohl das vorherige Geschäftsjahr von den Nachzahlungen aus dem für unwirksam erklärten MietenWoG von ca. 661,0 T€ positiv beeinflusst wurde. Die um rd. 401,3 T€ gestiegenen Umsatzerlöse aus Vermietung und der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von rd. 348,4 T€ tragen maßgeblich zum weiteren Anstieg bei. Dem stehen um 65,8 T€ gestiegene Erlösschmälerungen wegen Leerstandes gegenüber.

Die Fördermittel (sozialer Wohnungsbau) der IBB sanken um 231,9 T€, was auf den Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindungen mehrerer Wohnanlagen zum 31.12.2021 zurückzuführen ist.

Der Instandhaltungsaufwand ist insgesamt um rd. 1.814,8 T€ gestiegen. Die Kosten der ungeplanten Instandhaltung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 437,4 T€, die Aufwendungen für die geplante Instandhaltung um rd. 582,5 T€, für die zeitgemäße Ausstattung und Arbeiten in den Wohnungen um rd. 1.565,1 T€ und für Außenanlagen fielen rd. 27,8 T€ an. Im Gegensatz dazu wurden für Substanzverbesserung rd. 437,4 T€ und für Großprojekte (nicht aktivierungsfähig) rd. 360,7 T€ weniger ausgegeben.

Der Zinsaufwand hat sich um rd. 150,6 T€ auf rd. 4.172,7 T€ erneut reduziert. Hier wirken sich weiterhin die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehenstilgungen aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2,07 % (Vorjahr: 2,23 %).

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte 24,55 % der Sollmieten.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind insgesamt um rd. 142,8 T€ angestiegen. Dafür sind im Wesentlichen die Aktivierung der Baukosten für die WIE 010 (Mudrastr.) und die daraus resultierende Abschreibungserhöhung von rd. 79,4 T€ und die außerplanmäßige Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten von rd. 34,0 T€ maßgeblich.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -113,1 T€ und dem negativen Steuerergebnis von -215,9 T€ verbleibt ein Jahresüberschuss von 7.429,8 T€ (Vorjahr: 10.730,9 T€).

Ursächlich für den geringeren Jahresüberschuss sind im Wesentlichen die um rd. 1,8 Mio. € gestiegenen Investitionen in die Bestände mit 33,75 €/m² (Vorjahr: 29,41 €/m²), die um rd. 777,3 T€ geringeren sonstigen betrieblichen Erträge durch Wegfall der Zuschreibung und die Erhöhung des sonstigen betrieblichen Aufwandes von rd. 384,1 T€.

Im letzten Geschäftsjahr wurde aus dem verbliebenen Umlaufvermögen keines der vier vermieteten Reihenhäuser in Blankenfelde verkauft. Der verbleibende Verkaufswert liegt bei ca. 1,0 Mio. €.

2.6 Finanzlage

Die flüssigen Mittel (ohne Kautionen) und Bausparguthaben entwickelten sich wie folgt:

Stand 30.09.2021	19.300,8 T€
Veränderungen	-2.771,8 T€
Stand 30.09.2022	16.529,0 T€

Die Minderung der flüssigen Mittel resultiert insbesondere aus bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2022/2023 ergibt sich ebenfalls eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Planungsdaten des Wirtschafts- und Finanzplans zeigen in den nächsten Jahren ausreichende Liquiditätsspielräume.

Weitere Prolongationen/Umfinanzierungen wurden aufgrund des deutlichen Zinsanstieges im Geschäftsjahr nicht vereinbart.

2.7 Vermögenslage

	30.09.2022		30.09.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen	314.784,0	94,6	296.220,8	93,4	18.563,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	17.824,2	5,4	20.769,6	6,6	-2.945,4
Bilanzvolumen	332.608,2	100,0	316.990,4	100,0	15.617,8
Passiva					
Langfristiges Kapital	327.099,0	98,4	308.293,9	97,3	18.805,1
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	5.509,2	1,6	8.696,5	2,7	-3.187,3
Bilanzvolumen	332.608,2	100,0	316.990,4	100,0	15.617,8

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (12.841,6 T€) mit den unfertigen Leistungen (12.954,6 T€) und die Bankguthaben aus Kautionen (94,3 T€) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Das Bilanzvolumen ist um 15.617,8 T€ auf 332.608,2 T€ gestiegen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 94,6 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 98,4 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (rd. 327.099,0 T€) finanzieren, neben dem langfristigen Vermögen noch mit rd. 12.315,0 T€ das mittel- und kurzfristige Vermögen.

2.8 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (bezogen auf Bilanzvolumen)	34,67 %
Leerstandsquote zum 30.09.2022 (2020/2021: 1,11 %)	1,15 %
Leerstandsquote zum 30.09.2022 (ohne Modernisierungs- und Umsetzwohnungen) (2020/2021: 0,43 %)	0,48 %
Fluktuation (inkl. Umzüge innerhalb der bbg) (2020/2021: 5,47 %)	5,14 %
ungeplante Instandhaltung Wohn-/Gewerbefläche	9,55 €/m ²
geplante Instandhaltung Wohn-/Gewerbefläche	1,75 €/m ²
Substanzverbesserung Wohn-/Gewerbefläche	0,60 €/m ²
Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung Wohn-/Gewerbefläche	17,52 €/m ²
Projekte (WIE 017, 101, 102, 117 u. a.) Wohn-/Gewerbefläche der entsprechenden WIEs	10,46 €/m ²
durchschnittliche Sollmieten (freifinanziert)	6,99 €/m ²
durchschnittliche Sollmieten (gefördert)	7,15 €/m ²

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	7.429.773,43 €
zzgl. Abschreibungen	7.126.075,51 €
Cashflow	14.555.848,94 €

Der Cashflow reichte aus, um die Fremdkapitalzinsen und planmäßigen Tilgungen zu finanzieren.

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5.658,0 T€ konnten wiederum zusätzliche Tilgungen in Höhe von 575,0 T€ vorgenommen werden.

2.9 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren - Nachhaltigkeitsbericht

Das Thema Nachhaltigkeit/alternative Energiequellen spielt bei der Unternehmensplanung und -entscheidung der bbg eine große Rolle und berücksichtigt neben der wirtschaftlichen Verantwortung auch sozialgesellschaftliche und ökologische Aspekte.

2.9.1 Umwelt

Zur Reduzierung von fossilen Brennstoffen investiert die bbg bereits seit einigen Jahren in erneuerbare Energien und nutzt Solaranlagen.

Bei der Gebäude- und Fassadeninstandsetzung bzw. -modernisierung wird bereits vorrangig auf die energetische Sanierung zur dauerhaften Reduzierung der Energieverbräuche gesetzt. Ein Austausch erfolgt nur bei Notwendigkeit, wie z. B. Verschleiß oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben.

Den Mitgliedern/Mietern werden teilweise abschließbare Fahrradstellplätze und -boxen zur Verfügung gestellt. An dieser Stelle sind weiterhin die Betreuung von Bienenvölkern, die Errichtung neuer Nistkästen für Mauersegler, die Anlage naturnaher Wiesen sowie die Optimierung der Müllstellplätze durch Einführung eines Abfallmanagements anzuführen.

Die Hausstromversorgung ist bereits seit längerer Zeit auf klimaneutralen Ökostrom umgestellt. Am 01.07.2021 erfolgte die Unterzeichnung einer neuen Rahmenvereinbarung mit der Vattenfall Berlin AG über die klimaneutrale Energieversorgung der mit Fernwärme versorgten Wohnungsbestände. In diesem Zusammenhang werden bereits heute alle CO₂-Emissionen, die mit aktuellen Wärmeerzeugungsverfahren noch nicht vermieden werden, über hochwertige „Gold-Standard“-Zertifikate vollständig kompensiert.

Ein weiterer Schwerpunkt bildet der Ausbau neuer innovativer Fernüberwachungseinrichtungen für Heizung und Warmwasser zur Optimierung der Energieverbräuche in den Liegenschaften.

Innerhalb der Planungsphase für Neubauprojekte oder Ergänzungsbebauungen werden Nachhaltigkeitsaspekte, wie z. B. der Kauf des Grundstücks und Gebäudes für ein durch einen Dritten betriebenes Blockheizkraftwerk in Michendorf und der Dachgarten im Heinickeweg bereits berücksichtigt.

Durch die zukünftig zu erwartenden hohen Energiekosten muss dringend Energie eingespart und mittelfristig eine neue Energieversorgungsinfrastruktur errichtet werden. Das soll die Umwelt entlasten und die Versorgungssicherheit stabilisieren. Die Energieversorgung der Wohnungsbestände der bbg (Heizung und Warmwasser) erfolgt primär über Gas und Fernwärme.

Folgende durch die bbg getroffene Maßnahmen sind bereits in der Umsetzung:

- › langfristiger Gasliefervertrag mit günstigen Konditionen bis 2024
- › Optimierung der Systemtemperatur über die Heizfahrkurven, inklusive Auswertungen über die Gebäudeleittechnik (bei einigen Anlagen)
- › jährliche Prüfung/Besichtigung der Heizstationen inklusive Anlagenoptimierung
- › Überprüfung und energieeffiziente Optimierung von mehreren Hausanschlussstationen (HAST) für Heizung, Trink- und Warmwasser
- › Informationen zu Energiesparmöglichkeiten und ressourcenschonendem Verhalten an die Mitglieder/Mieter
- › Digitalisierung/Einsparung von Papier

Langfristig sind innerhalb der bbg folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. geplant:

- › Erstellung Konzept voraussichtlich bis Ende 2024 zum Umgang mit Gasthermen bzw. Rückbau der Gasthermen
- › Planungen zur einer ersten CO₂-Strategie voraussichtlich bis Ende 2024
- › nachhaltige Gestaltung der Außenanlagen, Anpassung der Pflanzkonzepte und Auswahl der Pflanzen
- › Erstellung Konzept zu Regenwasserspeicherung bzw. -rückhaltung und Dachbegrünung
- › Erstellung eines Photovoltaikanlagen-Konzeptes für den Gesamtbestand der bbg
- › Entwicklung von Mobilitätskonzepten (E-Ladeinfrastruktur, Carsharing-Angebot in Kooperation mit entsprechenden Anbietern)
- › weiterer Ausbau der Abteilung 6 (Technik) im Bereich Nachhaltigkeit

2.9.2 Soziales

Die bbg bewirtschaftet 7.018 Wohnungen im Bestand mit einer Durchschnittsmiete im Geschäftsjahr 2021/2022 von 7,01 €/m². Die Gesamtanzahl der Mitglieder liegt per 30.09.2022 bei 11.986.

Bei Neubau- und Ergänzungsbauprojekten (aktuell: apfel-mitte in Michendorf und Heinickeweg in Charlottenburg) wird besonderer Wert auf die Bereitstellung von größeren Wohnungen, vorrangig für Familien, gelegt.

Zur Unterstützung und Bindung der Mitglieder bietet die bbg ein vielfältiges soziales Angebot. So werden beispielsweise Räumlichkeiten, wie Gemeinschaftsräume und eine Turn-/Freizeithalle, gestellt. Zusätzlich können Mitglieder für Familie, Freunde etc. Gästewohnungen der bbg anmieten. Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurden nicht genutzte Gästewohnungen auf Anfrage der Mitglieder vorübergehend an ukrainische Flüchtlinge kostenlos zur Verfügung gestellt.

Hinzu kommt ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen, Kursen, Seminaren und Ausflügen; durch das Sozialmanagement der bbg oder durch die Mitglieder selbst organisiert.

Folgende Netzwerkpartner beraten die Mitglieder bei Bedarf:

- › Teamwohnbalance
- › FAM – Freunde alter Menschen
- › der VdK – Sozialverband VdK
- › die Berliner Stadtmission

Im Geschäftsjahr 2021/2022 sind durch die bbg rd. 51,5 T€ für Spenden aufgewendet worden.

Für die Vertreter der Genossenschaft finden im Vorfeld der Vertreterversammlung sogenannte Vertretergespräche statt, auf denen die Fragen und Anregungen der Vertreter ausführlich besprochen werden. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten diese in den letzten beiden Geschäftsjahren lediglich auf schriftlichem Weg und online erfolgen.

Die Mitarbeiter (Verwaltung und Hauswarte) der bbg werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet. Zu den durch die bbg zur Verfügung gestellten Sozialleistungen zählen u. a. eine betriebliche Altersvorsorge und eine Unfallversicherung. Zusätzlich werden den Mitarbeitern ein betriebliches Eingliederungsmanagement, ein Zuschuss für eine Arbeitsplatzbrille, kostenlose betriebsärztliche Beratung und Impfangebote sowie Weiterbildungs-/Schulungsmöglichkeiten geboten. Für die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben besteht für die Verwaltungsmitarbeiter z. B. die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Für das kommende Geschäftsjahr ist die Bereitstellung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements sowie die Entwicklung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts für alle Mitarbeiter geplant.

2.9.3 Unternehmensführung

Der Vorstand sowie die entsprechenden Vertreter stehen in regelmäßigem Kontakt mit den Mitgliedern/Mietern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Dienstleistern und Lieferanten. Das Thema Nachhaltigkeit ist innerhalb der Sitzung mit dem Aufsichtsrat sowie im Risikomanagement verankert.

Innerhalb des Compliance-Management-Systems (CMS) der bbg, das mit Unterstützung eines externen Compliance-Beraters entwickelt wurde und sukzessive erweitert wird, sind transparente Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung aufgeführt. Für Compliance-relevante Rückfragen aus dem Mitglieder-, Mieter-, Mitarbeiter- aber auch Dienstleister- oder Lieferantenkreis stehen sowohl ein interner Compliance-Koordinator als auch zwei externe Ombudspersonen zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurde innerhalb der bbg eine anonyme Mitarbeiterbefragung „Gefährdungsbeurteilung psychischer Belastungen“ der Freiburger Forschungsstelle (FFAW) durchgeführt. In den anschließenden Ideentreffen sind die durch die Mitarbeiter aufgeworfenen Themen intern besprochen und entsprechende Lösungsansätze entwickelt worden. Folgen der Mitarbeiterbefragung sind beispielsweise die geplante Einführung einer neuen Stabstelle „Human Resources (HR)“.

2.10 Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30.09.2022 insgesamt 133 Mitarbeiter inkl. Vorstand und sechs Auszubildenden beschäftigt, davon 37 Teilzeitbeschäftigte.

Da sich auch in der Immobilienbranche zunehmend der Fachkräftemangel bemerkbar macht, setzt die bbg weiter vermehrt auf Fort- und Weiterbildungsprogramme für die Mitarbeiter. Für die Weiterbildungen bzw. Schulungen wurden insgesamt rd. 50,4 T€ investiert.

Die Verwaltungsmitarbeiter und Hauswarte der bbg werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet.

Stichtag	30.09.2022		30.09.2021	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	2	0	2	0
Angestellte	51	8	49	8
Auszubildende	6	0	4	0
Hauswarte	72	29	69	30
Gesamt	133	37	126	38

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Bei der Aufstellung des 10-jährigen Wirtschafts- und Erfolgsplanes wurden nachfolgende Prämissen zugrunde gelegt.

- › Vergleich mit Vorjahreszahlen und Entwicklungstendenzen
- › Berücksichtigung von allgemeinen Kostensteigerungen, insbesondere im Hinblick auf die Betriebs- und Heizkosten
- › Berücksichtigung des jährlich aktualisierten Bauinvestitionsplanes
- › Prüfung von Bestandserweiterungen (Neubau, Ausbau oder Zukauf) und Entscheidung in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft: Die voraussichtlichen Ausgaben für das Neubaugesamtheit „apfel-mitte“ in Michendorf im Land Brandenburg sowie für die Ergänzungsbebauung in der WIE 015 (Heinickeweg) sind in den Geschäftsjahren 2022/2023 bis 2023/2024 im Wirtschaftsplan mit insgesamt rd. 33,9 Mio. € berücksichtigt.

- › Dafür wurden bislang Kredite in Höhe von insgesamt rd. 49,3 Mio. € vertraglich vereinbart und teilweise bereits ausgezahlt/verwendet.
- › Dem gegenüber stehen geplante Einnahmen aus Vermietung nach Fertigstellung in Höhe von anfänglich rd. 1,7 Mio. € p. a., die sich in den Folgejahren kontinuierlich steigern bis auf ca. 2,0 Mio. € p. a.
- › Berücksichtigung Leerstandskosten in Höhe von 1,6 % der Sollmieten
- › Berücksichtigung jährlicher Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) von rd. 21,4 Mio. € bis rd. 25,3 Mio. € auf Grundlage der technischen Langfristplanung
- › Rückführung von Fremdkapital durch planmäßige Tilgung von rd. 62,1 Mio. € im Zeitraum 2022/2023 bis 2031/2032
- › darüber hinaus sind weitere Darlehensrückzahlungen nach Ende der Zinsbindungsfrist von rd. 34,1 Mio. € im Zeitraum 2022/2023 bis 2031/2032 vorgesehen

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von rd. 4.947,9 T€ gerechnet. Auch für die Folgejahre weist die Planung positive Jahresergebnisse aus.

	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
geplante Investitionen Neubau*	20,5	13,4	-	-
geplante Investitionen* (Inst., Mod., SV)	24,7	21,4	24,1	25,3
geplantes Jahresergebnis*	4,9	1,2	4,9	1,5
geplante Liquidität*	5,9	0,6	5,8	2,8

*Zahlen in der Tabelle sind gerundet

Die aktuelle Planung sieht vor, die Bauinvestitionen durch Eigen- und Fremdkapital zu finanzieren.

Mietertragssteigerungen werden im freifinanzierten Wohnungsbau nur durch Neuvermietungszuschläge erzielt. Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten des BGB (§ 558) sind bis 30.09.2023 freiwillig ausgesetzt und auch danach derzeit nicht in der Planung berücksichtigt. Die Liquidität der Genossenschaft wird weiterhin stabil und ausreichend vorhanden sein. Die bbg wird ihren finanziellen Verpflichtungen somit in den Folgejahren jederzeit nachkommen können.

3.2 Risikomanagement und Compliance

3.2.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der bbg ist so angelegt, dass (nicht nur) bestandsgefährdende Risiken erkannt und die Ursachen für die Abweichungen der Planziele sowie mögliche Gegenmaßnahmen aufgedeckt werden. Regelmäßig wird es aktualisiert und hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder überprüft.

Ein Informationsrahmenplan, der bei Bedarf überarbeitet und entsprechend angepasst wird, bildet die Grundlage der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Satzung entsprechend orientiert sich die Risikopolitik an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie am Unternehmensziel, den Unternehmenswert für die Mitglieder nachhaltig zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- › Risikomonitor mit Bewertung und Gewichtung der Risikofaktoren
- › technisches Risikomanagement
- › mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne sowie Einnahmeplanungen, die nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden
- › Erstellung von Quartalsberichten gemäß der internen Informationsordnung
- › Erstellung eines Rating-Berichts für Kreditinstitute zur Überprüfung des bbg-Ratings durch den Verband
- › quartalsweise mündliche und schriftliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen gemäß des Informationsrahmenplanes
- › Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios

- › monatliche Controlling-Management-Information
- › monatliche und quartalsweise (Unternehmens-) Kennzahlenvergleiche
- › jährliche Überprüfung des ausreichenden Versicherungsschutzes

Die Inhalte der internen Berichterstattung werden sukzessive an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

Die fortlaufende technische Langfristplanung wird durch eine Datenbank und ein ERP-System mit Auswertungsfunktionen unterstützt. Daraus werden der jährliche Bauinvestitionsplan und die Mehrjahresplanung generiert.

Für das bislang per Access-Datenbank dokumentierte und ausgewertete bbg-Risikomanagement soll zukünftig ein neues Tool zum Einsatz kommen, das flexiblere und individuellere Parameter, feinere Abstufungen sowie verschiedene Kontrollfunktionen zulässt.

3.2.2 Compliance

Innerhalb des bbg-Managementhandbuchs und in den bestehenden Arbeitsanweisungen und Richtlinien befinden sich festgelegte – und regelmäßig an aktuelle Vorgaben und Bedürfnisse angepasste – organisatorische Arbeitsabläufe für alle Mitarbeiter. Wesentlicher Bestandteil sind die bestehenden Regelungen und Verhaltensgrundsätze, die für Mitarbeiter und Führungskräfte bindend sind und zu einem Compliance-Management-System (CMS) zusammengeführt wurden.

Für die Mitarbeiter, Mieter/Mitglieder sowie Dienstleister der bbg ist ein Compliance-Hinweisgebersystem eingerichtet, welches aus zwei bestellten Ombudspersonen sowie einem internen Compliance-Koordinator besteht. Im Geschäftsjahr 2021/2022 sind dort keine

Hinweise auf einen Rechts- oder Regelverstoß eingegangen.

Für den Vorstand sowie den Aufsichtsrat bestehen – unabhängig voneinander – eigene selbstaufgelegte Compliance-Regelungen.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 bestanden keine Geschäftsbeziehungen mit Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie deren nahen Angehörigen, die über die satzungsgemäßen Vorgaben hinausgingen.

3.3 Chancen und Risiken

3.3.1 Chancen

Um einen Überblick über die möglichen Ertragspotenziale zu bekommen, werden die Mieterhöhungsspielräume auf Basis des jeweils gültigen Berliner Mietspiegels jährlich überprüft. Mieterhöhungen im vermieteten freifinanzierten Bestand werden derzeit nicht durchgeführt. Die bbg-Mietenstrategie schließt außerdem die Umlage des Fördermittelabbaus auf die Miete im sozialen Wohnungsbau auch für den Fall aus, dass das Land Berlin die Zahlung der Zinszuschüsse („Degressionszuschüsse“) aussetzt.

Die Investitionen der kommenden Jahre erfolgen in die zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen bei Mieterwechsel und in die Sanierung und energieeffiziente Optimierung der Haustechnik.

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage wurde im Geschäftsjahr 2021/2022 die Planung und Ausschreibung für eine Ergänzungsbebauung mit ca. 16 Wohneinheiten in der Wohnanlage WIE 015 (Heinickeweg) weitergeführt. Nach Vorlage der Baugenehmigung erfolgte der hierfür notwendige flächengleiche Grundstückstausch mit einer anderen Berliner Genossenschaft.

Das Neubauprojekt apfel-mitte in Michendorf, das aufgrund der anhaltenden Schwierigkeiten und Verzögerungen bei Neubauplanungen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins sowie Nachfragen aus dem Mitgliederkreis außerhalb von Berlin initiiert wurde, befindet sich plangemäß in der Bauphase. Die Option des Zukaufes eines weiteren Gebäudes konnte durch Kaufvertrag vom 23.05.2022 realisiert werden.

Nachfolgende wirtschaftliche Faktoren beeinflussen aus Sicht des Vorstandes die Geschäftsentwicklung der bbg weiterhin positiv:

- › der wachsende Standort Berlin
- › die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- › die weiterhin solide Finanzierungsstruktur
- › die Auswirkungen der langfristig abgeschlossenen Kreditverträge in der Niedrigzinsphase
- › die wettbewerbsfähigen Wohnungsangebote

3.3.2 Risiken

Aus der Geschäftstätigkeit der bbg ergeben sich die für die Immobilienwirtschaft typischen Risiken. Dazu zählen:

- › Vermietungsrisiken
- › rechtliche und steuerliche Risiken/Datenschutz
- › IT-Risiken
- › Baukostensteigerungsrisiken
- › Zinsänderungsrisiken
- › betriebsorganisatorische und personelle Risiken/Compliance
- › Mietentwicklungs-/Kostenrisiken
- › Baukostensteigerung/Liefer-schwierigkeiten
- › Energiewende

3.3.2.1 Vermietungsrisiko

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, gibt der Genossenschaft die Sicherheit, in den nächsten Jahren weiterhin mit einer geringen Leerstandsquote dank kurzfristiger Anschlussvermietung nach einer Wohnungskündigung rechnen zu können.

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann es zu Verzögerungen bei der Anschlussvermietung kommen, da diese Wohnungen nur an geeignete Nachmieter mit einem passenden Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen und von den Wohnungsämtern keine Freistellungen gewährt werden. In den kommenden Jahren wird sich die Problematik aufgrund des Auslaufens der Belegungsbindungen jedoch weiter reduzieren.

3.3.2.2 Rechtliche und steuerliche Risiken/Datenschutz

Durch eine aktive externe Rechts- und Steuerberatung soll Rechtssicherheit und Risikominimierung erreicht werden. Zusätzlich bestehen entsprechende Versicherungen, die im Falle eines Schadens weitere Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen.

Aufgrund von zunehmenden Cyberangriffen wird das Risiko des Verlustes von personenbezogenen Daten und damit einhergehend die Gefahr von hohen Bußgeldern durch die Datenschutzbehörde, als hoch bewertet. Zu den bereits eingeleiteten Gegenmaßnahmen zählen beispielsweise der Einsatz eines externen Datenschutzbeauftragten, mit dem die internen Prozesse und die Organisation zur Einhaltung der Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sukzessive erweitert und ausgebaut werden, der Einsatz eines internen Datenschutzkoordinators sowie

die Umstellung der Datenspeicherung auf eine Rechenzentrumslösung (Erläuterung unter IT-Risiken).

Mindestens einmal jährlich finden Datenschutz-Schulungen für alle Mitarbeiter der bbg statt.

3.3.2.3 IT-Risiken

Zur Erhöhung der Datensicherheit ist die Umstellung des wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssystems Wodis Sigma auf den Rechenzentrumsbetrieb erfolgt. Es ist ein wirksames, bei Bedarf anzupassendes, Überwachungssystem im Einsatz, durch das den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegengewirkt wird (Notfallkonzept).

Zur professionelleren und gezielteren Weiterentwicklung der Digitalisierungsprozesse innerhalb der bbg wurde im Geschäftsjahr 2021/2022 die Stabstelle „Digitalisierungsmanagement“ geschaffen.

3.3.2.4 Baukostenrisiko

Im Zuge der Mehrjahresplanung werden regelmäßig die Baukosten überprüft, angepasst und die Preise für Pauschalansätze indiziert.

3.3.2.5 Zinsänderungsrisiko

Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft mit einem aktiven Darlehensmanagement. Durch regelmäßige Konditionsabfragen werden die Möglichkeiten für Umschuldungen und Prolongationen geprüft und ggf. umgesetzt. Die bbg hat bereits Forwardvereinbarungen in Höhe von rd. 66,2 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2035 abgeschlossen, die weitere Zinseinsparungen nach sich ziehen werden. Diese zukünftigen Konditionen sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits berücksichtigt. Darlehen, für die bisher keine Forwardvereinbarungen möglich waren, wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist mit

4,0 % Zinsen und 2,0 % Tilgung im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Darlehen mit variablen Zinsen und spekulative Anlageprodukte hat die bbg nicht im Einsatz.

3.3.2.6 Betriebsorganisatorische und personelle Risiken/Compliance

Zwei wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind die Professionalität und die Motivation der Mitarbeiter. Durch eine moderne Personalpolitik in Verbindung mit einer fairen und tarifvertraglichen Vergütung sowie mit einer Vielzahl von weiteren sozialen Leistungen, wie der betrieblichen Altersvorsorge und Unfallversicherung, wird dem Kündigungsrisiko entgegengewirkt.

Die bbg bildet regelmäßig Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus. Weiterhin werden Schulungen für die Mitarbeiter durchgeführt, um den Qualitätsstandard der Dienstleistungen zu sichern.

Zur Verringerung des Risikos der Nichteinhaltung von gesetzlichen und internen betrieblichen Vorgaben und Regelungen bestehen umfangreiche Maßnahmen, wie z. B. das vorherrschende bbg-Leitbild, die Organisationsrichtlinie Compliance-Management-System (CMS) inklusive der Zuwendungsrichtlinie für alle Mitarbeiter, welche nach Bedarf aktualisiert oder erweitert werden, die Compliance-Selbstverpflichtungserklärung des Vorstandes sowie der Einsatz eines externen Compliance-Beauftragten und zwei Ombudspersonen sowie eines internen Compliance-Koordinators. Zusätzlich sind entsprechende Regelungen und Vorgaben z. B. innerhalb der Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen, der Auftragsvergaberichtlinie, der Unterschriftenrichtlinie sowie der Arbeitsanweisung Rechnungsprüfung enthalten.

Langfristig ist die Ausweitung der internen Regelungen auf Externe, wie z. B. Dienstleister, geplant. Mindestens einmal jährlich finden Compliance-Schulungen für alle Mitarbeiter der bbg statt.

3.3.2.7 Mietentwicklung/Kostenrisiko

Die befürchteten Mietrückstände bzw. -ausfälle wegen erhöhter Zahlungsschwierigkeiten/Stundungsanträgen der Mitglieder/Mieter als Folge der COVID-19-Pandemie sind auch im Geschäftsjahr 2021/2022 nicht eingetreten.

Die Ankündigung von eventuellen Engpässen bei der Gasversorgung, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, führt bereits zu einer stärkeren Inanspruchnahme des Energiesektors und somit zu dem Risiko eines kurzfristigen oder auch längerfristigen Ausfalls der Strom-, Heizungs- und Warmwasserversorgung. Aus der Gefahr der Energieknappheit resultiert das Risiko von steigenden Energiekosten. Hohe Beschaffungspreise und die Weitergabe der Kosten an die Mitglieder/Mieter können auch hier zu Zahlungsschwierigkeiten bei den Vorauszahlungen und Abrechnungen führen. Während bzgl. der Problematik der Energieverfügbarkeit keine Einflussmöglichkeit durch die bbg besteht, ist den steigenden Energiekosten bereits durch den Abschluss eines längerfristigen Gaslieferungsvertrags mit günstigen Konditionen bis Ende 2024 sowie durch die bereits durchgeführten Anpassungen der Vorauszahlungen der Nebenkosten entgegengewirkt worden. Zusätzlich wirkt sich auch hier das bei der bbg bestehende aktive Überwachungs- und Forderungsmanagement positiv aus. Aufgrund des Vorsichtsprinzips sind die prognostizierten Mehrkosten bereits innerhalb der Wirtschaftsplanung 2022/2023 berücksichtigt.

3.3.2.8 Baukostensteigerung/ Lieferschwierigkeiten

Die Baupreise für Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2022 gegenüber Februar 2021 um 14,3 % gestiegen (destatis.de). Eine Entspannung des Marktes ist vorerst nicht in Sicht. Hinzu kommt, dass die globalen Lieferketten durch weltweite Krisen nachhaltig gestört sind. Die sich daraus ergebenden Kostensteigerungen und Engpässe wirken sich sowohl auf die Bestandsbewirtschaftung als auch auf mögliche weitere Neubauprojekte negativ aus.

Für die bbg bestehen kaum Möglichkeiten, dieser Problematik entgegenzuwirken. Zu nennen sind hier lediglich bestehende Einheitspreisverträge, der Vorratskauf, die Überarbeitung und Anpassung des Bauinvestitionsplanes und somit die Neubewertung von Maßnahmen und deren Zeitablauf.

3.3.2.9 Energiewende

Die anstehende Energiewende sieht den Übergang von der nicht nachhaltigen Nutzung von fossilen Energieträgern zu einer nachhaltigen Versorgung mittels erneuerbarer Energie vor. Eine Einflussnahme durch die bbg auf die bestehenden und anstehenden Gesetzesvorschriften ist nicht/ kaum möglich.

Von der bbg bereits eingeführte Maßnahmen sind die intensive Beobachtung des Marktes, die Prüfung der Möglichkeiten der nachhaltigen Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Photovoltaikanlagen, Solardächer oder die Bereitstellung der Infrastruktur für E-Ladestationen sowie die Anpassung und Überarbeitung der Langfristplanung.

Die Einführung der Software AIBATROS mit einer inkludierten CO₂-Bilanzierungsmöglichkeit ist vorgesehen.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Alle langfristigen Darlehen, die die bbg bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Hypothekendarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungen vereinbart.

Bei Neuabschlüssen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. Im Ergebnis steht weiterhin eine große Anzahl freier Grundbücher für zukünftigen Finanzierungsbedarf zur Verfügung.

In Darlehensverträgen wird grundsätzlich vereinbart, dass Forderungen gegenüber der bbg nur mit Zustimmung abgetreten werden können.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Das bestehende Forderungsmanagement arbeitet effektiv und trägt durch frühzeitige persönliche Ansprache und individuelle Hilfestellung für die Schuldner, über einen externen Beauftragten oder durch eigene Mitarbeiter, zur Minimierung von Forderungsausfällen bei.

5. Gesamtaussage

Die bbg hat, wie in den vergangenen Jahren, trotz anhaltend hoher Investitionen in die Wohnanlagen wieder ein positives Jahresergebnis erzielt.

Die bbg wird auch zukünftig aktiv ihren Wohnungsbestand bewirtschaften und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Eventuelle Zukäufe, Ergänzungsbauten und Neubauprojekte werden auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Gegenwärtig sieht der Vorstand, auch unter Berücksichtigung der aufgeführten Risiken, keine Bestandsgefährdung für die bbg.

Die vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, wie schon in den Vorjahren, keine substanzgefährdenden Risiken für die bbg und deren wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung.

Berlin, 13.01.2023

Vorstand der

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Jens Kahl

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2021 | 2022

Bilanz zum 30.09.2022

Aktiva	30.09.2022		30.09.2021
	€	€	€
A – Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		40.142,74	73.837,30
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	312.064.635,31		293.773.512,84
2. Grundstück mit Geschäftsbau	763.878,56		779.610,56
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217.219,18		1.250.747,80
4. Bauvorbereitungskosten	632.143,55	314.677.876,60	277.083,55
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		314.784.019,34	296.220.792,05
B – Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	635.024,46		635.024,46
2. Unfertige Leistungen	12.954.588,33	13.589.612,79	12.708.501,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	449.660,56		492.080,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	96.423,51	546.084,07	56.429,46
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.816.500,68		17.601.628,96
2. Bausparguthaben	1.806.743,90	16.623.244,58	1.800.117,24
C – Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.092,13	2.429,35
Bilanzsumme		345.544.052,91	329.517.003,52

Passiva	30.09.2022		30.09.2021
	€	€	€
A – Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	368.800,00		421.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.559.778,48		19.573.465,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	92.200,00	20.020.778,48	73.440,00
<small>Rückständige fällige Zahlungen auf Geschäftsanteile: 22.884,66 €</small>			<small>(9.287,79 €)</small>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	9.753.000,00		8.953.000,00
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 800.000,00 €</small>			<small>(1.200.000,00 €)</small>
2. Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	71.173.354,85	89.226.354,85	61.958.468,13
<small>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahrs eingestellt: 6.300.000,00 €</small>			<small>(0,00 €)</small>
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.914.886,72 €</small>			<small>(4.165.448,71 €)</small>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.499.148,18		5.108.309,85
2. Jahresüberschuss	7.429.773,43		10.730.897,42
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.714.886,72	7.214.034,89	5.365.448,71
Eigenkapital insgesamt		116.461.168,22	109.753.932,55
B – Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.299.330,00		3.402.272,00
2. Steuerrückstellungen	483.235,64		456.868,00
3. Sonstige Rückstellungen	930.533,16	4.713.098,80	986.289,36
C – Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.337.135,96		188.198.334,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.172.692,75		8.144.935,49
3. Erhaltene Anzahlungen	12.841.596,86		12.425.720,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	507.196,48		563.112,54
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.319.328,66		2.787.143,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	178.393,72	224.356.344,43	2.787.556,98
<small>davon aus Steuern: 78.359,96 €</small>			<small>(2.671.635,59 €)</small>
D – Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		13.441,46	10.837,89
Bilanzsumme		345.544.052,91	329.517.003,52

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2021 bis 30.09.2022

	Geschäftsjahr 2021/2022		Vorjahr 2020/2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		53.050.714,18	53.259.833,25
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		246.087,12	525.578,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		76.830,02	76.272,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		473.295,00	1.250.622,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		24.184.621,72	22.258.341,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.704.905,57		5.399.191,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 143.458,06 €	1.261.499,50	6.966.405,07	1.634.894,96 (565.018,12 €)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.126.075,51	6.983.333,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.159.801,32	1.775.675,77
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		920,00	1.710,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 178,09 €		9.457,51	9.252,07 (0,00 €)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 123.528,00 €		4.296.227,58	4.524.795,17 (201.456,09 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		215.865,83	415.316,20
13. Ergebnis nach Steuern		8.908.306,80	12.131.720,12
14. Sonstige Steuern		1.478.533,37	1.400.822,70
15. Jahresüberschuss		7.429.773,43	10.730.897,42
16. Gewinnvortrag		3.499.148,18	5.108.309,85
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.714.886,72	5.365.448,71
18. Bilanzgewinn		7.214.034,89	10.473.758,56

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2022

A – Allgemeine Angaben

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C – Erläuterungen zur Bilanz

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

E – Sonstige Angaben

A – Allgemeine Angaben

Die bbg BERLINER BAUGENOSSEN-SCHAFT eG mit Sitz in der Pacelliallee 3 in 14195 Berlin ist eingetragen beim Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter der Register-Nr. GnR 87 B.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021/22 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine Laufzeit von 3 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen sowohl der Alt- als auch der Neubauten liegt grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Das Restitutionsvermögen sowie neu erworbene Wohnanlagen werden mit 2 % abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich mit 2 % abgeschrieben. Außenanlagen werden über 10 bzw. 15 Jahre abgeschrieben.

Anlagenspiegel per 30.09.2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2021	Zugänge d. Geschäfts- jahres	Abgänge d. Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2022	kumulierte Abschreibg. 01.10.2021	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres	Abschreibg. auf Abgänge	kumulierte Abschreibg. 30.09.2022	Buchwert am 30.09.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegen- stände	434.462,45	1.771,04	14.728,99	421.504,50	360.625,15	35.465,60	14.728,99	381.361,76	40.142,74
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	456.919.130,59	25.049.753,78	0,00	481.968.884,37	163.145.617,75	6.758.631,31	0,00	169.904.249,06	312.064.635,31
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	1.430.500,47	650.889,91	15.732,00	0,00	666.621,91	763.878,56
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	3.189.765,56	251.044,39	37.454,22	3.403.355,73	1.939.017,76	282.298,28	35.179,49	2.186.136,55	1.217.219,18
Bauvorbereitungs- kosten	277.083,55	389.008,32	33.948,32	632.143,55	0,00	33.948,32	33.948,32	0,00	632.143,55
	461.908.905,74	25.689.806,49	71.402,54	487.527.309,69	165.827.950,99	7.090.609,91	69.127,81	172.849.433,09	314.677.876,60
Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt	462.409.368,19	25.691.577,53	86.131,53	488.014.814,19	166.188.576,14	7.126.075,51	83.856,80	173.230.794,85	314.784.019,34

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Berücksichtigung derzeit gültiger Afa-Tabellen planmäßig über einen Zeitraum von 3–40 Jahren abgeschrieben. Sammelposten wurden nicht gebildet. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten sind im Wesentlichen für einen Neubau in Charlottenburg sowie den geplanten Umbau einer Gewerbeeinheit in Wohnraum angefallen. Es wurden Bauvorbereitungskosten für eine geplante

Dachaufstockung mit gewerblicher Nutzung außerplanmäßig in Höhe von 33,9 T€ abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Es besteht eine Mitgliedschaft bei der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit 500 Geschäftsanteilen (26,0 T€) sowie eine Mitgliedschaft bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Höhe von 400 Anteilen (40,0 T€).

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten werden nach dem Niederstwertprinzip bilanziert.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde die bestehende Pauschalwertberichtigung um 13,1 T€ auf 23,3 T€ gemindert.

In den Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Sie sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden Zinssätzen der deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 76,8 T€ enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12.954,6 T€ (Vorjahr: 12.708,5 T€) enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen von 90,6 T€.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von 3.054,44 € im Posten „Forderungen aus Vermietung“.

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Der Erfüllungsbetrag entspricht dem Barwert der künftigen Pensionsleistung. Künftige Rentenanpassungen sind mit 2 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2022: 1,78 %).

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30.09.2022 116.255 €.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 340,9 T€ sowie ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe 305,9 T€. Weiterhin werden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 75,0 T€ und für Kosten der Archivierung in Höhe von 64,3 T€ ausgewiesen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von 950.654,46 €.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 66.237.227,21 € bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2035.

3. Latente Steuern

Differenzen zwischen den Ansätzen in Handelsbilanz und Steuerbilanz bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
AKTIVA		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstück mit Geschäftsbau	ja	nein
PASSIVA		
Pensionsrückstellungen	ja	nein

Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Bestehende steuerliche Verlustvorträge können nach den Planungsrechnungen in den nächsten 5 Jahren zur Steuerminderung genutzt werden, auf einen Ausweis von aktiven latenten Steuern wird ebenfalls durch Ausübung des Aktivierungswahlrechts verzichtet.

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen von 187,4 T€, aus der Auflösung von Rückstellungen 50,1 T€ und Zuschüsse für energetische Maßnahmen von 30,9 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 70,2 T€.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als davon-Vermerk) unter den Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ ausgewiesen.

Im Übrigen sind wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2022

	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	201.337.135,96 (188.198.334,04)	6.088.343,90 (5.278.731,14)	56.478.418,80 (54.274.893,30)	138.770.373,26 (128.644.709,60)	201.337.135,96 (188.198.334,04)	GPR *)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	7.172.692,75 (8.144.935,49)	1.013.057,66 (972.242,74)	2.661.940,93 (3.839.892,57)	3.497.694,16 (3.332.800,18)	7.172.692,75 (8.143.693,95)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	12.841.596,86 (12.425.720,78)	12.841.596,86 (12.425.720,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	507.196,48 (563.112,54)	507.196,48 (563.112,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.319.328,66 (2.787.143,89)	2.319.328,66 (2.787.143,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	178.393,72 (2.787.556,98)	178.393,72 (2.787.556,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	224.356.344,43 (214.906.803,72)	22.947.917,28 (24.814.508,07)	59.140.359,73 (58.114.785,87)	142.268.067,42 (131.977.509,78)	208.509.828,71 (196.342.027,99)	

Vorjahreszahlen in Klammern, *) GPR = Grundpfandrecht

E – Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	2
Angestellte	42
Angestellte in Teilzeit	8
Hauswarte	43
Hauswarte in Teilzeit	29
Auszubildende	5
Gesamt	131

Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)	
30.09.2021	11.882
Zugänge	+ 306
Abgänge	- 202
30.09.2022	11.986

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.559.778,48 € und haben sich im Geschäftsjahr um 13.687,38 € verringert (Vorjahr: 6.447,38 €).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 41.600,00 € (Vorjahr: 35.600,00 €) erhöht. Der Gesamtbeitrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.794.400,00 € (Vorjahr: 4.752.800,00 €).

Für die im Vorjahr erworbene, schlüsselfertig zu errichtende Wohnanlage in Michendorf (Gesamtkosten rd. 39,0 Mio €) wurden bis zum Bilanzstichtag rd. 23,7 Mio € nach Baufortschritt in Rechnung gestellt und bezahlt. Ergänzend dazu wurde ein Kaufvertrag für ein weiteres Gebäude mit einem Kaufpreis von rd. 2,0 Mio € abgeschlossen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin (Dahlem).

Aufsichtsrat

- > Manfred Siering (Vorsitzender)
- > Andreas Klein (stellvertretender Vorsitzender)
- > Dipl.-Finanzwirt René Damme
- > Christian Fink
- > Heidrun Dickel
- > Kerstin Blume (Schriftführerin)
- > Jörg Scheunemann
- > Philipp Schmidt
- > Raphael-Léon Zelter (bis 30.04.2022)
- > Arne Sangerhausen (ab 09.05.2022)

Vorstand

- > Jörg Wollenberg
- > Jens Kahl

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss von 7.429.773,43 € und der Gewinnvortrag von 3.499.148,18 € betragen insgesamt 10.928.921,61 €.

Gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 800.000 € und in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 2.914.886,72 € vorgenommen.

Der Bilanzgewinn beträgt somit 7.214.034,89 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende auf die am 1. Oktober 2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuzahlen. Gem. § 41 Abs. 2 Satz 3 sollen für Pflichtanteile 4 % und für weitere Anteile 2 % ausgeschüttet werden. Daraus ergibt sich insgesamt eine Dividende von 675.041,91 €.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, weitere 5.000.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 1.538.992,98 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 13.01.2023

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG


Jörg Wollenberg


Jens Kahl

Herausgeber

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Pacelliallee 3 · 14195 Berlin
post@bbg-eg.de · www.bbg-eg.de

Layout & Satz

sign.Berlin communications GmbH
Unter den Eichen 101 · D-12203 Berlin
www.sign-berlin.de

Fotografien

Alan Schapke, bbg, Christiane Stahnke (S. 26)
Simulation Quartier apfel-mitte, UP+ Architekten Pruin, Uffelman (S. 11, 12)

Druck

Katalogdruck Berlin · Auflage 585 Stück
Umschlag: Fedrigoni Symbol Card Highline E10 Vergata, 300 g/qm
Inhalt: MultiOffset 140 g/qm

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

