



**Geschäftsbericht**  
2022 | 2023

## Vorwort

**Liebe Mitglieder,  
liebe Leserinnen und Leser,**

2022/2023 war ein besonderes Geschäftsjahr für die bbg, in dem wichtige Veränderungen stattfanden und Meilensteine für die Zukunft gesetzt wurden. Mit dem Ausbau des Wohnungsbestandes, dem Vorstandswechsel und dem Firmenumzug setzten wir mit großen Schritten unsere erfolgreiche genossenschaftliche Entwicklung und Geschichte fort.

Zu einem der Meilensteine des vergangenen Jahres gehört die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes unseres Neubauprojektes „apfel-mitte“ in Michendorf. 44 Wohnungen wurden im Frühjahr an ihre Bewohner übergeben, und nach und nach zieht Leben in das Quartier ein. Bis 2025 laufen die Bauarbeiten für weitere 79 Wohnungen.

Ein weiterer Meilenstein in der Firmengeschichte der bbg wurde Ende März 2023 gesetzt, als der kaufmännische Vorstandswechsel von Jörg Wollenberg zu Kerstin Kirsch stattfand. Über 30 Jahre prägte Jörg Wollenberg die bbg und trug zu ihrem Erfolg bis in das Geschäftsjahr 2022/2023 bei. Dafür danken wir ihm sehr.

Eine neue Ära startete für die bbg mit ihrem neuen Firmensitz, der im Mai 2023 im Lorenzwerk am Tempelhofer Hafen bezogen wurde. Seither arbeiten unsere Mitarbeitenden gemeinsam unter einem Dach. Von der zentralen Lage, der besseren Erreichbarkeit und den schnellen Kommunikationswegen profitieren alle.

Die Herausforderungen des vergangenen Jahres haben uns noch enger zusammengeschweißt und unser Wir-Gefühl nachhaltig gestärkt. Gemeinsam schauen wir zuversichtlich in die Zukunft und sind bereit für die kommenden Aufgaben.

Wir bedanken uns herzlich bei den Mitarbeitenden, dem Betriebsrat, den Gremienvertretern, den Ehrenamtlichen und den Geschäftspartnern der bbg für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.

In Zeiten, in denen über Energiekrise, Nachhaltigkeit, Wohnungsknappheit und steigende Kosten diskutiert wird, verstehen wir uns als verlässlicher Partner für unsere Mitglieder. Über 12.000 Menschen setzen ihr Vertrauen in die bbg und deren Credo, bezahlbares und lebenslanges Wohnen zu gewährleisten. Ein Anspruch, dem wir seit über 135 Jahren gerecht werden.



Jens Kahl | Kerstin Kirsch

## Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung  
70 Vertreter/Vertreterinnen  
25 Ersatzvertreter/Ersatzvertreterinnen

Aufsichtsrat  
Kerstin Blume (Schriftführerin bis 29.03.2023)  
René Damme  
Heidrun Dickel  
Christian Fink  
Andreas Klein (stellv. Vorsitzender und Schriftführer ab 29.03.2023)  
Arne Sangerhausen  
Jörg Scheunemann  
Philipp Schmidt  
Manfred Siering (Vorsitzender)

Vorstand  
Jens Kahl  
Kerstin Kirsch (ab 01.02.2023)  
Jörg Wollenberg (bis 31.03.2023)

## Inhalt

02	04	05	06
Vorwort	Organe der Genossenschaft	Inhalt	Geschäftsverlauf
10	12	14	15
Zahlen, Daten, Fakten	Nachhaltigkeit	bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen	Mittelverwendung
16	18	26	32
Technikbericht	Baufortschritte der Neubauvorhaben	Soziales Engagement	Bericht des Aufsichtsrats
34	35	55	63
Kennzahlen der bbg	Lagebericht 2022   2023	Anhang Jahresabschluss 2022   2023	Impressum

# Geschäftsverlauf

Die bbg blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Mit der kontinuierlichen Erweiterung des Wohnungsbestandes, dem Ausbau von digitalen Services und dem Firmenumzug wurden Meilensteine für die Zukunft gesetzt.

Am 30.09.2023 umfasste der Bestand 7.063 Wohnungen, 75 Gewerbeeinheiten sowie 1.516 Stellplätze und Garagen. Die Änderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren überwiegend aus dem Neubauprojekt „apfel-mitte“ in Michendorf (Brandenburg), durch das 45 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und elf Stellplätze bzw. Garagen hinzukamen. Außerdem wurde eine ehemalige Gästewohnung in Berlin-Reinickendorf nach Auslaufen der Genehmigung als Gästewohnung wieder dauerhaft als Wohnung vermietet.

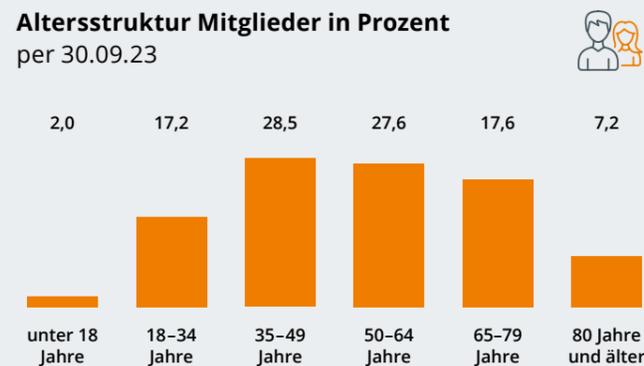
Im Umlaufvermögen befanden sich noch drei Reihenhäuser in Blankenfelde (Brandenburg), nachdem im Geschäftsjahr ein Reihenhäuser verkauft wurde.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen hat im Großraum Berlin im vergangenen Jahr noch einmal deutlich zugenommen. Entsprechend hoch ist das Interesse an freiem Wohnraum. Die bbg trägt dazu bei, neuen Wohnraum zu schaffen, wie aktuell in Michendorf und Charlottenburg.

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hielt die bbg an ihrer Mietenstrategie fest und erklärte keine Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau. In den Wohnungsbeständen im sozialen Wohnungsbau wurden ebenfalls keine Anpassungen der Mieten aufgrund von Fördermittelabbauten beziehungsweise durch den Abbau von freiwilligen Mietverzicht vorgenommen.

2022/2023 fanden bei der bbg 372 Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der Genossenschaft nur noch bei 3,55 %. Die häufigsten Wohnungskündigungen erfolgten, weil unsere Mitglieder verstorben oder altersbedingt beispielsweise in eine Pflegeeinrichtung umgezogen sind. Am zweithäufigsten endeten die Vertragsverhältnisse, weil die Mitglieder innerhalb der bbg umgezogen sind, da sie eine kleinere oder größere Wohnung benötigten. Dies zeigt die anhaltend hohe Zufriedenheit der Mitglieder.

Altersstruktur Mitglieder in Prozent per 30.09.23



**bbg Bestand**  
zum 30.09.2023



**7.063**  
Wohneinheiten



**75**  
Gewerbeeinheiten



**1.516**  
Garagen/  
Stellplätze

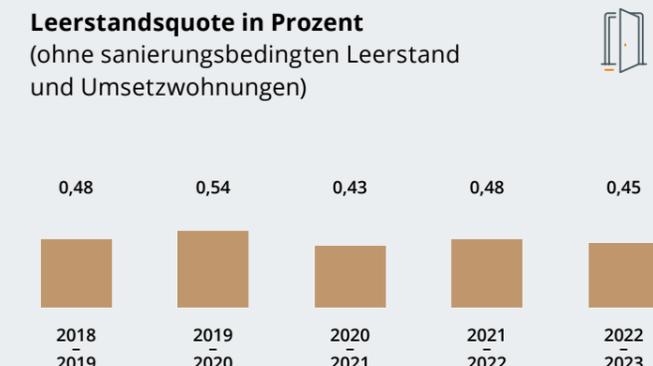
Vor einer Neuvermietung überarbeitete die bbg ihre Wohnungen zeitgemäß. Die Badezimmer und Elektroanlagen wurden erneuert und die gesamte Wohnung renoviert. Die Mieten lagen bei Neuvermietungen in den jeweiligen Wohnanlagen trotz der guten und zeitgemäßen Ausstattung unterhalb der Mieten nach den Bestimmungen des BGB (Mietpreisbremse).

Ein besonderes Ereignis des vergangenen Jahres war der Umzug der gesamten bbg und damit auch aller Servicebüros sowie der Verwaltung in einen modernen Firmensitz.

Wachsende Aufgaben und vielfältige Anforderungen an die Genossenschaft erforderten neue Impulse für die Arbeitsplatzsituation der bbg. Daher wurde die Suche nach neuen Geschäftsräumen intensiviert und mit dem Mietvertrag für eine Bürofläche in den alten Tempelhofer Lorenzwerken abgeschlossen.

Am 15. Mai 2023 erfolgte der Einzug in den neuen Firmensitz, der nicht nur dem Platzbedarf, sondern vor allem den Ansprüchen an eine moderne und nachhaltige Organisation gerecht wird. Die hohe Aufenthaltsqualität und die noch engere Vernetzung stärken nicht nur den Austausch und den Informationsfluss, sondern fördern vor allem auch die Teambildung und die Identifikation mit der Genossenschaft.

Leerstandsquote in Prozent (ohne sanierungsbedingten Leerstand und Umsetzwohnungen)



Im Geschäftsjahr 2022/2023 intensivierte Berliner Bezirke den Erlass über soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete). In diesen Gebieten sind bauliche Veränderungen und Modernisierungen unmöglich bis stark eingeschränkt. Grundrissänderungen – beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen – oder der Abriss von Speisekammern zur Errichtung barrierearmer Duschen werden in der Regel ebenso wenig genehmigt wie der nachträgliche Anbau von Balkonen. Wünsche unserer Mitglieder nach altersgerechten Umbauten, die ihnen ein lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen, können in den Milieuschutzgebieten nicht erfüllt werden. Zu den bereits bestehenden 13 Wohnanlagen in Erhaltungsgebieten mit Milieuschutz sind im Geschäftsjahr in Tempelhof-Schöneberg und Steglitz 25 weitere Wohnanlagen der bbg hinzugekommen. In diesen Wohnanlagen ist es schwierig bis unmöglich, die von den Mitgliedern gewünschte zeitgemäße Ausstattung zu schaffen.

Der Aufsichtsrat wird in regelmäßigen Sitzungen sowie durch schriftliche 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 geregelt.

Zur Ergänzung der Prüfberichte wird im Anschluss an die jährliche Prüfung gemeinsam mit dem Prüfungsverband ein Ratingbericht insbesondere für den Austausch mit finanzierenden Banken erstellt. Die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie die Bereitstellung von umfangreichen Informationen haben wiederholt 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 Deutsche Bundesbank hat der bbg in diesem Geschäftsjahr wieder die Notenbankfähigkeit testiert, welche für die kreditgebenden Institute sehr wichtig ist.

Der Vorstand bedankt sich – auch im Namen des Aufsichtsrates – bei allen Mitarbeitenden für ihr starkes Engagement und ihre sehr guten Leistungen, durch die ein positives Jahresergebnis erzielt wurde.

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 seinen Dank aus.

### Hauswarte



**50**

männlich

**18**

weiblich

### Angestellte

(Kaufmännische + Technische + Auszubildende)



**18**

männlich



**38**

weiblich



### Gesamt

(ohne Vorstand)



**68**

männlich



**56**

weiblich

### Personal



**34**

Kaufmännisch



**19**

Technik



**5**

Auszubildende



**68**

Hauswarte

# Zahlen, Daten, Fakten

## zum 30.09.2023



### Mai

beliebtester Umzugsmonat



65,96 m<sup>2</sup>

durchschnittliche Wohnungsgröße



**11**

Mitglieder wurden an einem Schalttag geboren



**2**

Mitglieder feierten ihren 100. Geburtstag



**459**

Tausend Kubikmeter Wasserverbrauch im gesamten bbg-Bestand

**1.587**

Bäume wachsen in bbg-Wohnanlagen



# Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit ist für die bbg seit ihrer Gründung 1886 gelebte Selbstverständlichkeit. In diesem Sinne richtet die Genossenschaft ihr strategisches Handeln auf ihre ökonomische, ökologische sowie soziale Verantwortung aus und orientiert sich dabei an der Agenda 2030.

Das Geschäftsjahr 2022/2023 war u. a. von den Verwerfungen an den Energiemärkten geprägt. Dabei standen die Kostensteigerungen in der Energieversorgung und die Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Vordergrund. Der Gesetzgeber hatte in diesem Zusammenhang mehrere Verordnungen erlassen, die zu einer zeitnahen und nachhaltigen Einsparung von Energie – auch im Bereich der Haushalte – führen sollten. Darüber hinaus wurden zur Begrenzung der gestiegenen Energiekosten verschiedene Kompensationszahlungen seitens der Bundesregierung verabschiedet. Über die geltenden Verordnungen, Erlasse und Unterstützungsmaßnahmen informierte die bbg regelmäßig ihre Mitglieder und gab ihnen Tipps zur Senkung des Energieverbrauches. Zudem optimierte sie weiterhin ihre Heizungsanlagen.

Auf Basis aktuell vorliegender Abrechnungen der Versorger zeigt sich, dass der klimabereinigte Energieverbrauch der zentral beheizten Liegenschaften um ca. 10 % (ca. 3.200.000 kWh) binnen Jahresfrist gesunken ist. Ein ähnlicher Trend zeigt sich erfreulicherweise auch in den mit Gasetagenheizungen ausgerüsteten Wohnanlagen.

Im Ergebnis konnte somit ein spürbarer Teil der Kostensteigerungen für alle Mitglieder, Mieterinnen und Mieter kompensiert und die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Genossenschaft positiv beeinflusst werden.

Diese positive Entwicklung zeichnet sich seit vielen Jahren für den gesamten Immobilienbestand der bbg ab. Bereits in den 1990er Jahren verpflichtete sich die bbg im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und dem Land Berlin zur Einhaltung von ambitionierten Klimaschutzzielen, die seither erreicht und sogar übertroffen wurden. Durch die Umstellung der Energieversorgung von Öl und Kohle auf Gas und Fernwärme sowie Solarthermie und durch den Einsatz von Ökostrom reduzierten sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den bbg-Liegenschaften seit 1990 um rund 50 %.

Um die Anforderungen der Energiewende zu meistern und Klimaneutralität im gesamten Bestand zu erreichen, hat die bbg u. a. die Abteilung „Energiewende/Projekte“ neu ins Leben gerufen. In dieser bündelt die bbg ihre Kompetenz für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen mit den Anforderungen aus den Bereichen Energie, Klima und Umwelt. Sobald die kommunale Wärmeplanung des Landes Berlin vorliegt, wird die bbg ihre Nachhaltigkeitsplanung noch konkreter und auf Quartiersebene aufsetzen.



## Viele Wege führen zu mehr Nachhaltigkeit

Einen weiteren Schwerpunkt der genossenschaftlichen Nachhaltigkeitsbestrebungen bildete die Weiterentwicklung des Wohnumfeldes – insbesondere die klimagerechte Anpassung der Grünanlagen. Weiterhin engagiert sich die bbg aktiv für den Artenschutz und baute im Geschäftsjahr 2022/2023 die Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) aus.

In zwei Reinickendorfer Wohnanlagen wurden 62 Nistkästen mit 124 Bruthöhlen für Mauersegler in die Dachfenster eingebaut, die sogar bereits von anderen Vogelarten inspiziert wurden. Schließlich sind sichere Nistmöglichkeiten im städtischen Bereich selten, für den Artenschutz aber durchaus bedeutend. Die bbg beabsichtigt, ihr Engagement in dem Aktionsfeld weiter auszubauen.

Auf dem Weg in eine klimaneutrale Zukunft realisiert die bbg eine Vielzahl an Maßnahmen, um Ressourcen zu schonen und die Umwelt zu schützen. Seit 2019 baut die bbg ihre E-Mobilität aus, so stehen E-Bikes und zunehmend E-Autos für Mitarbeitende bereit. Im Zuge des digitalen Wandels wurden in einer Lichtenberger Wohnanlage und am neuen Firmensitz elektronische Schließanlagen eingebaut. Damit sinken der Materialeinsatz und die Kosten sowie der gesamte organisatorische Aufwand für das „Schlüsselmanagement“ auf lange Sicht erheblich. Weitere nachhaltige Aspekte wurden bei der Konzeption des bbg-Firmensitzes geplant und umgesetzt. So wurden bei dem modernen Beleuchtungskonzept und den Bodenbelägen zertifizierte Produkte eingesetzt, die sich besonders beim Materialeinsatz durch hohe Recyclingquoten, den Einsatz von Biorohstoffen und eine klimaneutrale Produktion auszeichnen.

Die Genossenschaft bleibt weiterhin bestrebt, verstärkt nachhaltig erzeugte Produkte in den Unternehmensbereichen einzusetzen. Der klimaneutrale Umbau der Energieversorgung der Wohngebäude erfordert hohe finanzielle und personelle Ressourcen, für die verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen und entsprechende Mittel des Bundes notwendig sein werden, um eine zukunfts-sichere sozialverträgliche Umsetzung im Sinne unserer Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sicherzustellen.



# 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 29 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.

Die bbg ist Mitglied

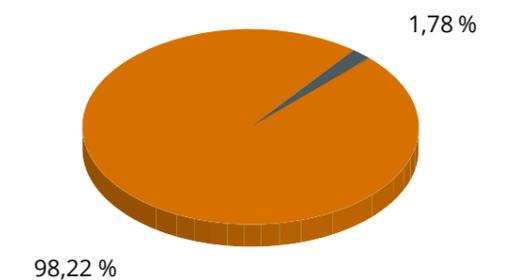
- › des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
- › der IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- › des Arbeitgeberverbands der Wohnungswirtschaft e. V.,
- › des ubbw Unterstützungsvereins deutscher Immobilienwirtschaft e. V.,
- › des PSVaG Pensions-Sicherungs-Vereins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

# Mittelverwendung

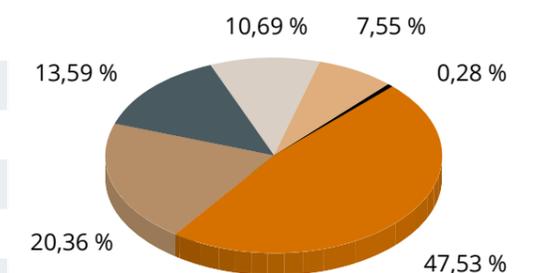
## Erträge insgesamt

	TEuro	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	54.119,37	98,22
Übrige Erträge	981,00	1,78
	<b>55.100,37</b>	<b>100,00</b>



## Verwendungen insgesamt

	TEuro	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten)	26.188,29	47,53
Abschreibungen, sbA	11.220,27	20,36
Mitarbeitende (Personalkosten)	7.486,05	13,59
Jahresüberschuss	5.888,71	10,69
Kreditinstitute (Zinsen)	4.161,55	7,55
Körperschaftsteuer	155,50	0,28
	<b>55.100,37</b>	<b>100,00</b>



# Technikbericht



**Die bbg investiert kontinuierlich in den Erhalt und die Erneuerung der Wohnungsbestände, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern, die Energieeffizienz zu steigern und den über 100 Jahre alten Wohnungsbestand zu erhalten. Wir als Baugenossenschaft bauen neuen Wohnraum, um dem steigenden Wohnbedarf sukzessive Rechnung zu tragen.**

2023 waren es mehr als 32 Millionen Euro

Trotz der in den letzten Jahren enorm gestiegenen Baustoff- und Lohnkosten hatte die bbg ihre Baupläne fest im Blick, entwickelte Lösungen und setzte diese gemeinsam mit starken Partnern um.

Als Genossenschaft sind die Einbindung und Stärkung des regionalen Handwerks selbstverständlich. Damit leistete die bbg auch im letzten Geschäftsjahr einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft.

Hauptziel der bbg ist es, attraktives und bezahlbares Wohnen zu gewährleisten sowie die Zukunftsfähigkeit des Bestandes zu erhalten und auszubauen.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden rund 32,8 Mio. Euro in die Bestands- und Liegenschaftsentwicklung sowie in die Neubauprojekte in Michendorf und Berlin-Charlottenburg investiert. Weitere Schwerpunkte lagen auf Arbeiten in den Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln, um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen.

Laufende Großprojekte

Neben laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden mehrjährige Großprojekte fortgesetzt. Dazu zählt das 16,5 Mio. Euro teure Sanierungsprojekt in der Lankwitzer Mudrastraße, das 2021 startete und voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein wird. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden die Arbeiten an den Versorgungssträngen, am Dach und an den Aufzugsanlagen abgeschlossen. Noch in Arbeit sind die Vorbauten an den Hauseingängen und die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Hausdach der Liegenschaft. Zukünftig soll die Wohnanlage durch die Solaranlage auf dem Dach mit Strom versorgt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden dann künftig ihren eigenen „Mitgliederstrom“ erhalten und damit zum Klimaschutz beitragen. Mit dieser nachhaltigen Energieproduktion ist für die bbg ein weiterer entscheidender Schritt in Richtung Energiewende eingeleitet.



Neubauprojekte in Brandenburg und Berlin

Mitte 2021 startete der Bau des rund 52 Mio. Euro teuren Neubauquartiers „apfel-mitte“ im Zentrum der Gemeinde Michendorf im Land Brandenburg. Auf dem ca. 2,3 ha großen Gelände entsteht nahe dem Bahnhof Michendorf ein neuer zentraler Ort, der Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander vereint. Ende 2025 soll die gesamte Wohnanlage mit 124 Wohnungen, fünf Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und den Außenanlagen fertiggestellt sein. Grünflächen als Treff- und Erholungspunkte bilden wichtige Bestandteile des neuen Quartiers. Für eine nachhaltige und energieeffiziente Versorgung der KfW-55-Wohnanlage sorgt das benachbarte Blockheizkraftwerk. Mit dem Umzug des Rathauses der Gemeinde und der Eröffnung des neuen Gesundheitszentrums wird das städtebauliche Konzept abgeschlossen werden.

Nach Baubeginn der geplanten 124 Wohnungen wurden die ersten 45 Wohnungen termingerecht an die bbg übergeben, sodass die Mitglieder ab Januar 2023 einziehen konnten.

Parallel starteten im Geschäftsjahr 2022/2023 die Arbeiten in den nächsten Bauabschnitten mit weiteren 59 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 73 Stellplätzen, die bis im Jahr 2024 fertiggestellt und vermietet werden sollen.

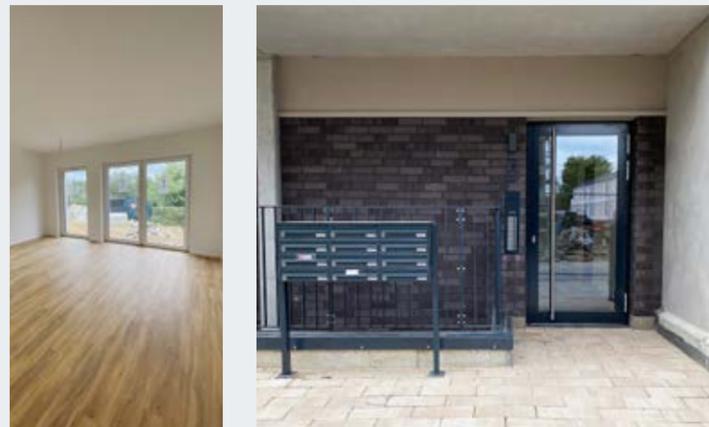
Neubau in Charlottenburg gestartet

Nach intensiven Abstimmungen mit dem Bezirksamt und der Denkmalschutzbehörde startete im Dezember 2022 ein gemeinschaftliches Neubauprojekt der Charlottenburger Baugenossenschaft und der bbg. Auf dem Gelände der Wirtschaftseinheit (WIE 015) Heinickeweg/Toeplerstraße entstehen nahe dem Volkspark Jungfernheide bis Ende 2024 zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 31 Wohnungen. Im Neubau der bbg entstehen 16 freifinanzierte Wohnungen. Die barrierefreien und modern ausgestatteten 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Größen von ca. 80 bis 105 m<sup>2</sup> verfügen jeweils über einen Balkon oder eine Terrasse. Als Besonderheit erwartet die Anwohner auf dem Dach ein grüner Garten mit Aufenthaltsbereichen.

# Baufortschritte der Neubauvorhaben

## Neubauquartier „apfel-mitte“ in Michendorf

- Herbst 2025**  
Fertigstellung Haus 12  
Vermietung von 20 Wohneinheiten
- Winter 2023 bis Winter 2024**  
Fertigstellung der Häuser 3, 4, 6, 8, 9  
Vermietung von 59 Wohneinheiten
- Frühjahr bis Herbst 2023**  
Beginn Rohbau der  
Häuser 3, 4, 6, 8 und 9  
Ausbau der Außenanlagen  
mit Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen
- bis Frühjahr 2023**  
Einzug der ersten Mieter  
Bauvorbereitung auf weiteren  
Baufeldern mit 59 Wohn- und  
5 Gewerbeeinheiten
- Winter 2022**  
Fertigstellung von 45 Wohneinheiten  
Aushub + Bau der Tiefgarage für 73 Autos  
Anlage von Grünflächen,  
Bau des Spielplatzes



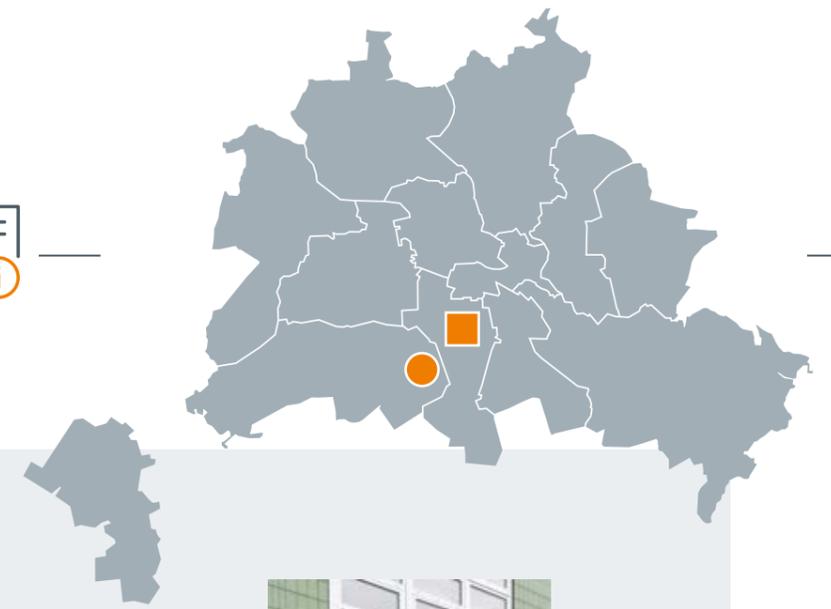
## Neubau in Charlottenburg-Nord Heinickeweg

- Winter 2024**  
Erstbezug
- Herbst 2024**  
Geplante Fertigstellung des 4-stöckigen  
Wohnhauses mit 16 Wohneinheiten und  
grünem Gemeinschaftsdachgarten
- Herbst 2023 bis Sommer 2024**  
Erstellung des Rohbaus  
Kompletter Innenausbau  
Anlage des Dachgartens
- bis Herbst 2023**  
Vorbereitende Baumaßnahmen  
Herstellung der Baugrube und Betonage  
der Kellersohle  
Absenkung des Grundwasserspiegels  
und Re-Infiltration des geförderten  
Wassers auf dem Gelände  
in 6 bis 8 Metern Tiefe
- Winter 2022**  
Baustart





# Großprojekte



● WIE 010

**Mudrastraße 28–40 und 31–37  
12249 Berlin  
Baujahr: 1973, 230 Wohneinheiten**

Komplettsanierung 2021–2024  
ca. 16,5 Mio. Euro Investition

**Maßnahmen:**

- › Erneuerung der 34 Versorgungsstränge (Kalt-, Warm- und Abwasser)
- › Optimierung der Heizungsanlage durch hydraulischen Abgleich
- › Instandsetzung der Fassaden und Dächer, Erneuerung der Flachdachdämmung
- › Austausch aller Holzverbundfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierglas in allen Wohnungen
- › Sanierung der Aufzugsanlagen; davon sieben mit barrierefreiem Zugang
- › Ersetzen aller Holzverschläge im Keller gegen Metallgitterboxen
- › Neugestaltung der Eingangsbereiche
- › Vorbereitungen für eine Photovoltaikanlage

**Erwartete Verbesserungen:**

- › barrierearmer Zugang in Häuser und Wohnungen
- › besserer Kälte- und Wärmeschutz
- › Steigerung der Energieeffizienz
- › Reduzierung des Wartungsaufwandes
- › Verbesserung der Trinkwasserhygiene



■ WIE 117

**Ullsteinstraße 141/  
Mariendorfer Damm 8 und 10  
12105 Berlin  
Baujahr: 1993, 37 Wohneinheiten**

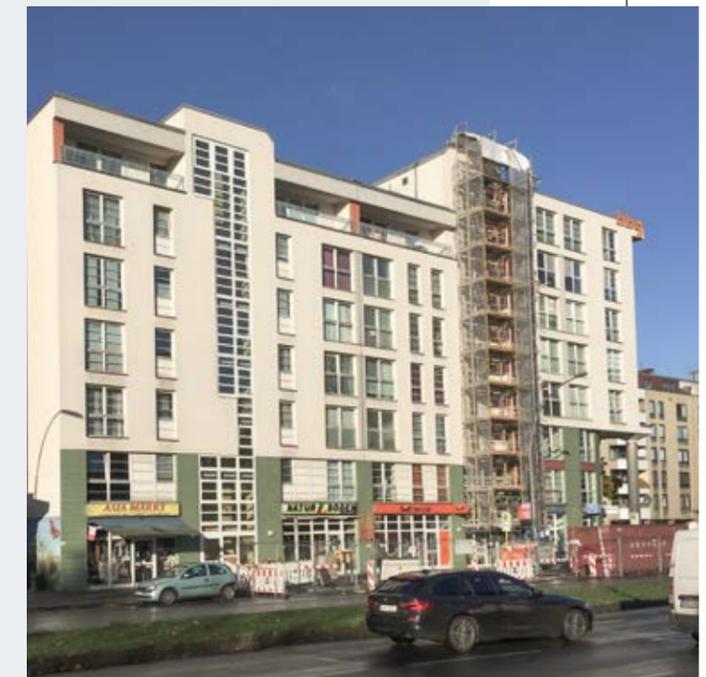
Erneuerung der Fensteranlagen  
zwischen 2021 und 2023  
ca. 1,03 Mio. Euro Investition

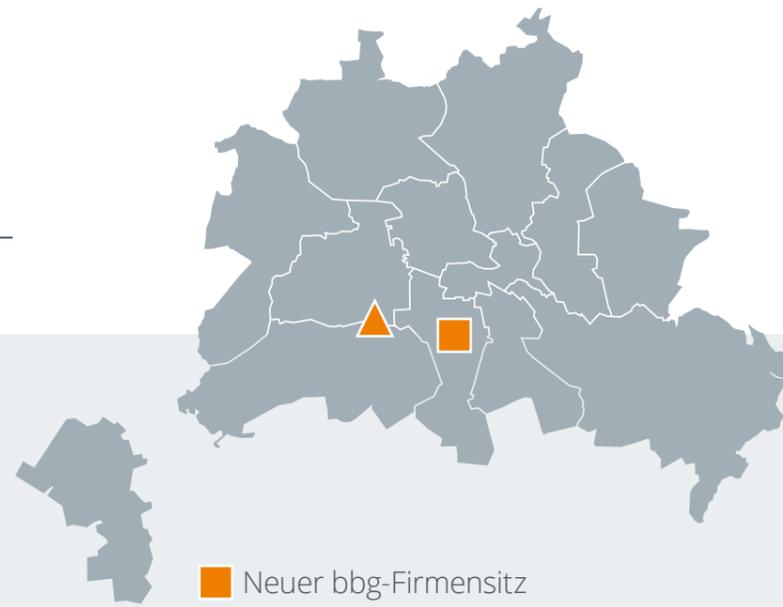
**Maßnahmen:**

- › Einbau von Fensterkonstruktionen aus Aluminium mit 3-Scheiben-Isolierverglasung in drei Treppenhäusern
- › Austausch der schadhafte Holzfenster in den Wohnungen gegen dreifach verglaste Kunststofffenster unter Berücksichtigung notwendiger Schall- und Sonnenschutzanforderungen
- › Reinigung und Neuanstrich der Fassaden
- › Einbau neuer Vordächer und neuer Haustüranlagen mit Automattüren; ergänzende Elektro-, Betonwerkstein- und Malerarbeiten

**Erwartete Verbesserungen:**

- › Energieeinsparung
- › höherer Schutz vor Sonneneinstrahlung und Lärm
- › geringerer Instandhaltungsaufwand





Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Nutzerwechseln:

- › Badsanierung
- › Erneuerung der Elektroinstallation
- › Arbeiten an Bodenbelägen
- › Durchführung von Tischlerarbeiten
- › Wohnungsrenovierung

▲ WIE 020

**Brentanostraße 19, 12163 Berlin  
11 Wohneinheiten**

Strangsanierung zwischen 2023 und 2024  
ca. 1,9 Mio. Euro Investition

**Maßnahmen:**

- › Erneuerung der Versorgungsstränge
- › Dezentralisierung der Warmwasserversorgung
- › Zentralisation der Elektrozeilerstation
- › Erneuerung von Fenstern

**Erwartete Verbesserungen:**

- › Verbesserung der Energieeffizienz
- › geringerer Instandhaltungsaufwand
- › Verbesserung der Trinkwasserhygiene

■ Neuer bbg-Firmensitz

**Lorenzweg, 12099 Berlin**

Nachhaltiger Umbau und Umgestaltung von 1.433 m<sup>2</sup> Mietfläche zwischen Dezember 2022 und April 2023

**Maßnahmen:**

- › Umbau der Mietfläche zu einer attraktiven, modernen Arbeitswelt mit 60 zeitgemäßen Arbeitsplätzen, Konferenzräumen und Meetingpoints
- › Gestaltung eines offenen, modernen Empfangsbereichs mit Tresen
- › großzügiges bbg-Bistro als zentraler Kommunikationsort
- › regelbares und energiesparendes Beleuchtungssystem für alle Bereiche
- › Installation eines elektronischen Schließsystems mit Multifunktion
- › Einsatz von nachhaltigen, umweltschonenden Materialien



**Durchschnittliche Aufwendungen für Leerwohnungssanierungen in TEuro/Whg.**

	2018	2019	2020	2021	2022
	2019	2020	2021	2022	2023
	<b>27,48</b>	<b>20,31</b>	<b>17,04</b>	<b>22,47</b>	<b>24,97</b>

**Anteil der Kosten an Leerwohnungssanierung bei Neuvermietung**

	2018	2019	2020	2021	2022
	2019	2020	2021	2022	2023
bis 10 Teuro	<b>52 %</b>	<b>48 %</b>	<b>55 %</b>	<b>46 %</b>	<b>59 %</b>
10 bis 30 Teuro	<b>19 %</b>	<b>30 %</b>	<b>20 %</b>	<b>24 %</b>	<b>15 %</b>
über 30 Teuro	<b>29 %</b>	<b>22 %</b>	<b>25 %</b>	<b>30 %</b>	<b>26 %</b>





### Arbeiten in den Wohnungen

Vor einer Neuvermietung saniert die bbg standardmäßig ihre Wohnungen umfassend, um eine attraktive und vor allem zeitgemäße Ausstattung für die Mitglieder der bbg zu bieten. Im Geschäftsjahr 2022/2023 hatte die bbg 320 Mieterwechsel, wofür rund 8 Mio. Euro investiert wurden. Die durchschnittlich 65 m<sup>2</sup> großen Leerwohnungen wurden dabei komplett gestrichen und die dazugehörigen Badezimmer mit großformatigen Wand- und Bodenfliesen sowie neuen Armaturen ausgestattet. Die Böden wurden teilweise überarbeitet und Terrazzoböden aufbereitet. Ebenfalls wurden Elektroinstallationen durch ausreichende Steckdosen und Sicherungen inklusive FI-Schutzschaltern erneuert oder ergänzt. Wo es erforderlich war, erfolgte der Austausch von Fenstern, wobei auch hier – wie bei vielen anderen Maßnahmen – das besondere Augenmerk auf dem Erhalt von historischen Elementen lag. Pro Wohnung lag der Sanierungsaufwand durchschnittlich bei 24.970 Euro.

### Ausgewählte Einzelmaßnahmen

Wenn man mehr als 100 Jahre alt ist, taucht zwangsläufig der eine oder andere Riss im äußeren Erscheinungsbild auf – so geschehen am bbg-Stammhaus, dem Karl-Schrader-Haus in Wedding. Nachdem bei einer Verkehrssicherungsprüfung lockerer Putz und erste Risse in den Fassaden festgestellt wurden, fanden 2023 Ausbesserungsarbeiten statt. Zum Einsatz kamen Fassadenkletterer, die durch ihre Flexibilität und ihren geringeren Geräteinsatz Kosten und Bauzeiten verringerten. Dadurch ersparte die bbg ihren Mitgliedern und Mietern eine Verschattung durch ein Baugerüst vor den Fenstern und Balkonen und reduzierte die Kosten für die Maßnahme merklich.



Umwelteinflüsse und Witterungsbedingungen hatten ebenfalls den Fassaden der Wohngebäude in der Wirtschaftseinheit (WIE 061) u. a. Groß-Ziethener-Chaussee, Hennensteig, Geflügelsteig und Zwerghuhnweg stark zugesetzt, sodass sie im Sommer 2023 erneuert wurden.

### Moderne Gebäudetechnik unterstützt Nachhaltigkeitsziele

In neun Wirtschaftseinheiten zog 2022/2023 moderne Technik ein, die dabei hilft, Energie effizienter zu nutzen und damit noch nachhaltiger zu werden. Zum Einsatz kommt bei der bbg ein aktives Monitoring-System, mit dessen Hilfe Kennzahlen und energetische Verbrauchswerte ermittelt und erfasst werden. Auf Basis der erlangten Informationen erfolgen bedarfsgerechte Anpassungen zur Optimierung der Heizungsanlagen. In den Vorjahren wurden bereits sieben Wohnanlagen mit modular aufgebautem Energiemonitoring ausgerüstet.

Für den Schutz der Umwelt und als Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele hat die bbg die Optimierung ihrer Heizungsanlagen und deren Technik im Berichtsjahr fortgeführt. Ein Pilotprojekt startete dazu in der Wirtschaftseinheit (WIE 017/117) Mariendorfer Damm/Ullsteinstraße, bei der ein Nahwärmenetz mit Gasbrennwertkessel und Wärmepumpen die Versorgung der beiden Wohnanlagen übernehmen wird. Ziel des neuen Systems ist es, die Versorgung nachhaltiger, sparsamer und effizienter zu gestalten.



Bislang versorgten drei Gaskessel die beiden Liegenschaften in Tempelhof mit Wärmeenergie. In der Wirtschaftseinheit WIE 017 wurde die ineffiziente, defekte Gaskesselanlage bereits ausgebaut und eine neue energieeffizientere Anlage mit einem vorbereiteten Anschluss für eine Wärmepumpenanlage aufgestellt, die an das Versorgungsnetz gekoppelt wurde. Derzeit läuft zudem die Prüfung für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Um die Verbrennung von fossilen Energieträgern zu reduzieren, entwickelt und erprobt die bbg in den nächsten Jahren neue Konzepte, die ihre Liegenschaften bei der Beheizung und der Warmwasseraufbereitung nachhaltiger und somit zukunftssicherer gestalten werden.

Im Zuge des technologischen Wandels wurde 2023 die erste digitale Schließanlage in einer Wohnanlage in Lichtenberg eingebaut. In 30 Wohnungen und sämtlichen Haus-, Keller-, Garagen- und Müllplattüren wurden die mechanischen Zylinder gegen digitale Schließtechnik ausgetauscht. Auch am neuen bbg-Firmensitz hat diese smarte Technik Einzug gehalten, mit der nicht nur Kosten und Zeit gespart, sondern vor allem auch wichtige Ressourcen und die Umwelt geschont werden.

# Soziales Engagement

## Förderbericht

### Genossenschaftliches Miteinander in guter Tradition

Die Förderung einer aktiven Nachbarschaft innerhalb unserer Wohnanlagen bildet einen wichtigen Bestandteil unserer Arbeit. Dazu hat 2022/2023 eine Vielzahl von Veranstaltungen, Kursen, Treffen und Aktivitäten beigetragen. Die meisten Veranstaltungen konnten von unserem gemeinnützigen Förderverein, dem „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ (MSV), unterstützt werden, 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 und des sozialen Miteinanders zu leisten.



### Rückblick auf einige Veranstaltungen

#### Kunst und Kultur

Klaus-Jürgen Böhme begeisterte uns mit musikalischen Vorträgen über das Film-musical „Ein Amerikaner in Paris“ und mit einer modernen und amüsanten Inszenierung des Klassikers „Im weißen Rößl“. Fans der klassischen Musik genossen mit ihm im „Lichtenberger Opernkreis“ zudem Werke von Rossini, Donizetti, Wagner, Bernstein und Händel. Und die „Sketche von Lorient“, ein Gemeinschaftsprojekt von Klaus-Jürgen Böhme und der bbg, boten im Gemeinschaftsraum „Machon-Eck“ zahlreiche Anlässe zum leisen Schmunzeln und ausgelassenen Lachen.

Unsere Kunstfreunde erlebten eine fantastische, sehr fundierte und interessante Führung im Museum Barberini zum Thema: „Impressionismus. Die Sammlung Hasso Plattner“.

Einen Blick hinter die Kulissen erhielten die Mitglieder beim Besuch der Volksbühne, und im Musikinstrumentenmuseum kamen sie in den Genuss eines legendären Stummfilms in musikalischer Begleitung einer legendären „Wurlitzer-Orgel“.

Bereits zur schönen Tradition ist es geworden, dass unser bbg-Mitglied Jörg Schaefer stadthistorisch Interessierte auf drei Stadtspaziergänge entführt. „Schinkels Berlin: eine Spurensuche“, „Schöne Potsdamer Schlosslandschaft – mal nicht Sanssouci!“ und „Berlin, deine Stadtmauern, Teil 2“ hieß es diesmal. Seine Stadtführungen krönte der ehemalige Dozent mit seinem Vortrag „Einfach Klasse! Berliner Klassizismus von Schinkel bis Schadow“. Kunst- und kulturgeschichtliche Details verriet er in „Wer hat den Weihnachtsmann erfunden?“ und „Versteckte erotische Botschaften in der Kunst“.

Eine Stadtführung durch Bernau mit anschließendem Besuch der St.-Marien-Kirche und einem gemeinsamem Kaffeetrinken im Café Mühle sowie ein Workshop im Grünen rundeten diese bunte Exkurspalette ab.

#### Unterwegs

Gemeinsame Busausflüge gehören ebenfalls zu den liebgewonnenen Traditionen unserer Genossenschaft, an denen unsere Mitglieder jeden Alters immer begeistert teilnehmen. Dieses Jahr führten uns die Routen zum Spargelessen nach Rädigke, zum „IRRLANDIA MitMach-Park“ nach Storkow und zum Gänseessen ins schöne Örtchen Buckow in der Märkischen Schweiz. Die angebotenen Führungen, bei denen Neuhardenberg und die Schinkel-Kirche besucht und in Rädigke auf dem Literaturweg gewandelt wurde, erfreuten sich ebenso großer Beliebtheit. Ausgerüstet mit Taschenlampen erlebten wir unter der Leitung eines bbg-Mitglieds unvergessliche Stunden bei einer Mondnacht auf dem Belvedere.

Weitere leuchtende Momente genossen wir auch in diesem Jahr bei unseren traditionellen Lampionumzügen für Familien aus vier Wohnanlagen.

Abenteuerhungrige kamen wiederum bei einer Tour mit dem „Berliner Unterwelten e. V.“ – Vom Flakturm zum



Trümmerberg, Einstieg in eine faszinierende Ruinenlandschaft“ ganz auf ihre Kosten.

Mit seiner Führung „Wohnzimmer der Macht – der Majakowskiring in Pankow“ vermittelte uns der Historiker Hans-Michael Schulze Wissenswertes und auch Anekdotisches zur Geschichte des „Städtchen“ genannten Viertels in Pankow.

Bei „Berliner Wetterkarte e. V.“ erfuhren wir nicht nur, wie eine Wetterkarte überhaupt entsteht, sondern auch, wie Beobachtungen und Messungen an einer Wetterstation erfolgen. Eine seltene Gelegenheit, Meteorologen über die Schulter schauen.

Gar köstlich wurde es bei „Kleine Schnapsgeschichten – Eine Reise durch 190 Jahre Mampe Spirituosenfabrik GmbH“ und bei einer Führung „Märkisch Landbrot“ – nebenbei gab es natürlich auch Nahrung für den Kopf in Form von Wissenswertem zu Produktion und Vertrieb der flüssigen und festen Genüsse.

Zwei Wanderungen mit Jörg Schaefer führten uns auf eine „Gebirgskammwanderung“ nach Köpenick und auf eine Wald-, Wiesen-, Dorf- und Seewanderung von Geltow nach Caputh. Auf zu neuer Wanderlust bei der bbg ging es mit unserem neuen ehrenamtlichen, zertifizierten Wanderleiter und bbg-Mitglied Bernd Neuschulz mit der ersten Wanderung von Borgsdorf ins Briesetal.





### bbg-Bienen

Die bbg leistet mit dem Projekt „Stadt-bienen“ bereits seit Jahren einen aktiven Beitrag zum Natur- und Artenschutz durch die Aufstellung und fachgerechte Betreuung von „BienenBoxen“. Die Imker der „Stadt-bienen gGmbH“, unserem Kooperationspartner, betreuen unsere zehn bbg-Bienenvölker in vier unserer Wohnanlagen und am ehemaligen Firmensitz der bbg. Unterstützt wurden sie auch dieses Jahr wieder von vier Ehrenamtlichen, die sich der Bienenbetreuung begeistert annahmen.

Auf unserem Mitgliederfest zeigte sich ein großes Interesse an der Schaukasten-„BienenBox“, an der die „Stadt-bienen“-Profis über das umtriebige Bienenleben informierten und kleinen sowie großen Bienenfans wertvolle Tipps gaben.



### Von Nachbarn für Nachbarn: Hoffeste, Hofkonzerte und Kiezfeste

Unsere lange Tradition der Hoffeste wurden in diesem Jahr fortgesetzt. Denn dieses ungezwungene Zusammenkommen mit unterschiedlichen Inhalten fördert das nachbarschaftliche Miteinander, das Kennenlernen und das Verständnis der Mitglieder füreinander. Unsere Hoffeste festigen die Gemeinschaft, das genossenschaftliche „WIR“ und stiften Freundschaften.

So organisierten unsere tatkräftigen und ideenreichen Teams, bestehend aus Hauswarten, Anwohnern und Mitgliedervertreter/-innen insgesamt zehn Hoffeste unterschiedlichster Art – von einem Glühwein- über ein Halloweenfest und einer kleinen Sommerfeier bis hin zu großen Hoffesten. In den Genuss von Spaß und ungezwungenem Beisammensein kamen im gesamten Jahr dank des Engagements der guten bbg-Geister – unterstützt von unserer Genossenschaft und dem MSV – Menschen aus insgesamt dreiundzwanzig Wohnanlagen.

Am diesjährigen Musikfestival „Allee der Klänge“ im Reinickendorfer Auguste-Kiez haben wir uns gern beteiligt. Im Innenhof der General-Woyna-Straße brillierte in diesem Jahr „Babel Collage“, ein großartiges und sympathisches Duo mit jazziger „Acapulco-Paris-Traum-Musik“.



### Mitgliederfest

Unser alljährliches Mitgliederfest am 16. September 2023 war, dank des sonnigen Wetters und der gutgelaunten Gäste, ein voller Erfolg. Auf dem herbstlich dekorierten Gelände der Späth'schen Baumschulen erlebten rd. 1.100 Mitglieder mit Familien und Freunden vergnügliche Stunden bei einem unterhaltsamen Bühnenprogramm und zahlreichen Attraktionen.

Eine rundum gelungene, schöne Veranstaltung und ein wunderbarer Tag!

### Sport bei der bbg

In unserer sanierten und modernisierten bbg-Sporthalle in Mariendorf konnten sich Functional Fitness, Rücken-Yoga, Hula-Hoop und eine bbg-Basketball-Freizeitgruppe schnell erfolgreich etablieren. Der MSV unterstützte diverse Kurs- und Schnupperangebote, wie zum Beispiel Yoga und Powerdance.



### Genossenschaftliche Aktivitäten

Am 10. Februar 2023 hieß es „Höher, schneller, weiter!“ bei der zehnjährigen Jubiläumsausgabe des ISTAF INDOOR in der Mercedes-Benz Arena, wo die Spitzensportler gefeiert wurden – auch von zahlreichen sportbegeisterten bbg-Mitgliedern.

Die Sommerversion dieses sportlichen Happenings fand am 3. September statt. Dann luden die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften nämlich – wie in jedem Jahr – zum ISTAF ins Berliner Olympiastadion ein. Mit dabei waren dank unseres Freikartenkontingents 64 leichtathletikbegeisterte bbg-Mitglieder.

Am 25. Juni radelten über 800 Mitglieder gemeinsam zur zweiten Fahrrad-Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin und setzten damit erneut ein Zeichen für gutes, soziales und gerechtes Wohnen. Und ganz nebenbei zeigten sie zudem, dass man als Gemeinschaft eine ganze Menge bewegen kann.

Zum traditionellen Mitgliederkonzert der Genossenschaften kamen am 24. September 200 Mitglieder in die Berliner Philharmonie, um eine „Reise um die Welt“ mit dem Deutschen Kammerorchester Berlin (DKO) und zahlreichen hervorragenden Solisten anzutreten. Zurecht gab es tosenden Applaus für die Darbietungen der musikalischen Höhepunkte von Bizet, Tschaiowski, Gershwin, Massa und anderen Komponisten.



## Unser soziales Netzwerk

Unser Sozialmanagement arbeitet zur Betreuung unserer Mitglieder seit Jahren eng mit etablierten Netzwerkpartnern zusammen. Gemeinsam mit „teamwohnbalance“, dem „Freunde alter Menschen e. V.“, dem Sozialverband VdK und dem Berliner Stadtmission e. V. können wir engagierte, vielseitige und handfeste Sozialarbeit leisten. Unsere Partner bieten dabei Hilfen in besonderen Lebenslagen – u. a. 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.

### „Berliner Stadtmission e. V.“

Zu Ende Januar 2023 beendeten wir im gegenseitigen Einvernehmen mit der Berliner Stadtmission unsere Zusammenarbeit zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Gemeinschaftsraum der Wohnanlage Ortolanweg.

Die Betreuung wurde von den Mitgliedern der Wohnanlage leider nur noch wenig in Anspruch genommen, wozu auch der verstärkte personelle Engpass bei der Berliner Stadtmission beitrug.

Erfreulicherweise lud der MSV gemeinsam mit der Berliner Stadtmission dennoch zur traditionellen Fahrradwerkstatt „Velo-Fit“ in den Gemeinschaftsraum „Spielnest“ ein. Die Kinder und Jugendlichen nutzten das Angebot zur Fahrrad-reparatur und erlernten dabei viele Kniffe zur künftigen Selbsthilfe rund ums Zweirad.

### „Freunde alter Menschen e. V.“

Der Schwerpunkt unserer gemeinsamen Arbeit mit dem Verein „FaM“ lag erneut im engen Kontakt mit unseren älteren Mitgliedern. Dabei setzten die Mitarbeitenden und Freiwilligen erneut auf persönliche Begegnungen und freundschaftliche Beziehungen. Es galt, Perspektiven aufzuzeigen und Raum für unterstützende Gespräche, Austausch und Vernetzung zu schaffen. Ziel des Vereins war und ist es, älteren Menschen in ihrem Wunsch auf ein selbstbestimmtes Leben zu stärken und zu beraten. Hierfür wurden diese Aktivitäten umgesetzt:

- › Beratung zu verschiedenen Themen im Zusammenhang mit dem Alter sowie Unterstützung bei Anträgen
- › Informationsveranstaltungen zu Themen der Altenhilfe
- › Soziokulturelle Veranstaltungen an verschiedenen Standorten wie Frühstücksrunden, Spielenachmittage und Kaffeetreffs
- › Besondere Aktionen wie Besuche an Feiertagen und Veranstaltungen zur Weihnachtszeit
- › Regelmäßige persönliche oder telefonische Besuche
- › Erstellung eines monatlichen Magazins von Freiwilligen für unsere alten Freunde
- › Ausflüge wie Schiffs- und Busfahrten im Sommer (Havelrundfahrt, Ausflug in die Fasanerie Lübars)

### „teamwohnbalance – soziale Dienste rund ums Wohnen“

Seit dem Jahr 2001 beraten, besuchen und begleiten externe Sozialarbeiter und Sozialarbeiterinnen von „teamwohnbalance“ auf Wunsch unsere Mitglieder und leisten ihnen Hilfen bei sozialen und wirtschaftlichen Problemen.

Im Berichtszeitraum nutzten 110 Mitglieder mindestens einmal die hierfür eigens eingerichtete Telefon-Hotline.

Die Behördenbegleitung in die Berliner Ämter war nach den Jahren der Pandemie nun zwar wieder möglich – allerdings waren Wartezeiten von bis zu drei Stunden fast immer garantiert. Um die Interessen der Mitglieder auch in Fällen einer Erkrankung zu wahren, übernahmen hierfür Bevollmächtigte im Verwaltungsverfahren mehrfach die direkte Antragstellung und die Antragsnachverfolgung bei den Behörden. Die Hilfestellungen für Mitglieder mit Mietschulden und fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzug waren zu 100 % erfolgreich. Vorhandene unterstützende Instrumente wurden konsequent beantragt – wie beispielsweise behördliche Darlehen zur Vermeidung von Obdachlosigkeit – und die Bewilligungsquote von Darlehensanträgen bei Jobcentern oder Berliner Bezirksämtern lag im Berichtszeitraum ebenso bei stolzen 100 %.

### Sozialverband VdK

Die Hilfsmittel- und Wohnberatung des Sozialverbands VdK führte auch 2022/23 wieder telefonische Beratungen und Hausbesuche durch. Was unsere Mitglieder dabei am meisten interessierte, waren nötige Umbaumaßnahmen in der Wohnung (z. B. von der Badewanne zur Dusche), mögliche Hilfsmittel wie etwa ein Rollstuhl, Hilfe bei der Antragstellung von Pflegegrad oder Schwerbehinderung und die Klärung von Ansprüchen gegenüber Behörden wie Krankenkasse und Sozialamt.

### Weitere Mitgliedschaften

Die bbg ist Mitglied des Fördervereins der Erika-Mann-Grundschule in Wedding. Außerdem bestehen Kooperationen mit Kitas in Mariendorf sowie in Lankwitz, die sich ebenfalls in der Nähe unserer Wohnanlagen befinden.

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022/2023 die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet.

Der Aufsichtsrat wurde durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche Entwicklung sowie über die weitere Planung durch den Vorstand regelmäßig und umfassend informiert.

Die Berichterstattung erfolgte in drei gemeinsamen Sitzungen und in drei Ausschusssitzungen.

Folgende Schwerpunktthemen wurden hierbei in den Sitzungen behandelt:

- › Die Quartalsberichte und laufenden Baumaßnahmen, insbesondere Großprojekte,
- › Neubauprojekte Michendorf und Heinickeweg,
- › Nachhaltigkeit und Energieeffizienz,
- › Umzug der bbg-Zentrale und der Servicebüros in den Lorenzweg 5,
- › Beratung und Beschluss über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022/2023,
- › Beratung und Beschluss über den Gewinnverwendungsvorschlag und Bericht des Aufsichtsrates,
- › Vorbereitung der Vertreterversammlung,
- › Beratung und Beschluss über den Bauinvestitions-, Wirtschafts- und Finanzplan 2023/2024 und
- › Kenntnisnahme der vorliegenden 5-Jahresplanung der Bauinvestitionen und der vorläufigen 10-Jahresplanung.

Der Aufsichtsrat kam hierbei zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022/2023 den Vorgaben des Gesetzes und der Satzung entsprach und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden. Neben den Sitzungen erfolgten vier schriftliche Beschlussfassungen.

Zusätzlich trat der Aufsichtsrat zu vier weiteren Sitzungen zusammen; zur Bestellung des neuen kaufmännischen Vorstandsmitgliedes Kerstin Kirsch und zur konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates nach der Vertreterversammlung am 29.03.2023.

Auf dieser Vertreterversammlung endete turnusgemäß die Amtszeit von Heidrun Dickel, Phillip Schmidt und Manfred Siering. Alle drei wurden für eine weitere Amtszeit wiedergewählt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) hat als zuständiger Prüfungsverband das Geschäftsjahr 2022/2023 geprüft und erneut einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsbericht vom 18.01.2024 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und nach abschließender Beratung mit dem Wirtschaftsprüfer und den Vorständen zustimmend zur Kenntnis genommen.



**Aufsichtsrat der bbg (Stand: 03/2023)**  
v.l.n.r.: K. Blume, J. Scheunemann, H. Dickel, A. Sangerhausen, R. Damme, C. Fink, A. Klein, M. Siering, P. Schmidt



Jörg Wollenberg

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor,

- › dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- › dem Jahresabschluss 2022/2023 und dem Lagebericht des Vorstands zuzustimmen,
- › dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022/2023 zuzustimmen,
- › der Ausschüttung einer 4%igen Dividende für Pflichtanteile und einer 2%igen Dividende auf alle weiteren Geschäftsanteile zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2022/2023 im „Umzugsmodus“ geleistete erfolgreiche und engagierte Arbeit. Die bbg hat dank ihrer langfristigen Ausrichtung und guten Teamaufstellung wiederum ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr realisiert.

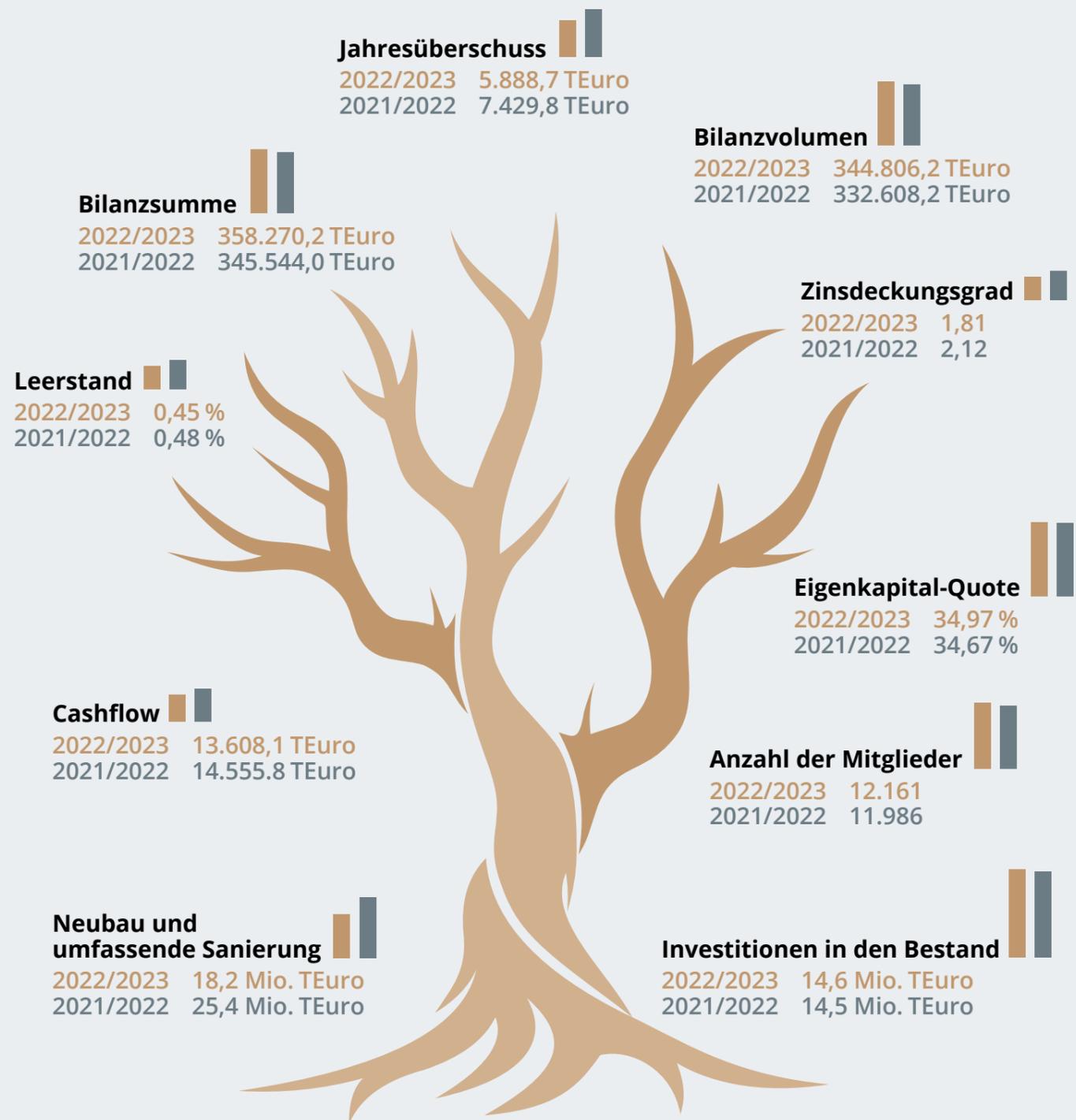
Ein besonderer Dank geht an Jörg Wollenberg für seinen langjährigen Einsatz als kaufmännischer Vorstand für die bbg. Durch sein umsichtiges und voraussichtiges Handeln hat er maßgeblich zum Erfolg der bbg beigetragen und damit das bei uns wohnt sich's gut mit ermöglicht. Wir wünschen ihm alles erdenklich Gute und einen ebenso erfolgreichen neuen Lebensabschnitt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die sich ehrenamtlich für unsere Genossenschaft engagiert und das Miteinander mitgestaltet haben.

Berlin, den 22. Februar 2024

Manfred Siering  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Die Kennzahlen der bbg



# Lagebericht 2022 | 2023

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Nachhaltigkeitsbericht

Personalwesen

Risiko- und Chancenbericht

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Prognosebericht

Gesamtaussage

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG wurde am 16. Mai 1886 in Berlin gegründet, und sie ist damit die älteste aktive Wohnungsgenossenschaft von Berlin. Der Sitz der Genossenschaft ist seit Mai 2023 im Stadtbezirk Tempelhof/Schöneberg. Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft ist auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und den Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand zur langfristigen Vermietung an unsere Mitglieder ausgerichtet.

Am 30.09.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft 7.063 Wohnungen, 75 Gewerbeeinheiten sowie 1.516 Pkw-Stellplätze (davon 609 Garagen) im Großraum Berlin mit Schwerpunkt in Berlin.

### 1.2 Strategie und Ziele

Die Genossenschaft orientiert ihr Handeln sowie ihre wirtschaftlichen Entscheidungen an der Erfüllung des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und des Leitbildes. Dabei stehen die Erhaltung und die zeitgemäße Weiterentwicklung des eigenen Bestandes im Vordergrund.

Auch für die kommenden Wirtschaftsjahre werden die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit auf Investitionen in die Bestandsimmobilien liegen. Hier stehen insbesondere Maßnahmen zur Energieoptimierung und zur Schaffung von zeitgemäßen Ausstattungsstandards bei Leerwohnungsanierungen im Fokus.

Der Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien und von Grundstücksflächen für Neubaumaßnahmen – auch im Berliner Umland – wird regelmäßig geprüft, um zusätzlichen bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für die aktuellen und künftigen Mitglieder zu schaffen. Diese Investitionsmöglichkeiten hängen unter anderem von der Ertragslage und den erforderlichen Eigenkapitalmitteln ab.

Zusätzlich werden eigene Flächenpotenziale zur Nutzung für Ergänzungs- und Dachausbauten in den bestehenden Wohnanlagen regelmäßig auf Machbarkeit geprüft.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in der Metropolregion Berlin wächst seit vielen Jahren. Er weist eine deutlich höhere Nachfrage als Angebote aus. Die Einwohnerzahl von Berlin und dem Berliner Umland wird nach den Vorausberechnungen in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Gleichzeitig steigt die Zahl der Haushalte kontinuierlich an, u. a. auch wegen eines weiterhin steigenden Anteils von Einpersonenhaushalten.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen sind aufgrund der aktuellen multiplen Krisen, vor allem aber durch massiv gestiegene Baupreise, u. a. durch stark gestiegene Zinsen und der seit 2022 stark eingeschränkten Bundesförderung für effiziente Gebäude, gesunken. Insbesondere für Wohnungen wird bundesweit im Ausblick auf die nächsten beiden Jahre mit deutlich sinkenden Fertigstellungszahlen gerechnet.

Die Klimaziele wurden auf europäischer und bundesdeutscher Ebene nochmals deutlich verschärft. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen gegenüber den bisherigen Zielen stärker und schneller reduziert werden. Mit der neuen Gesetzgebung, beispielsweise durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), werden die Anforderungen an die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes deutlich erhöht, was mit großen Investitionen und Herausforderungen für die Branche verbunden ist.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Die Anzahl der Wohnungen ist in 2022/23 von 7.018 Wohnungen um 45 Wohnungen auf insgesamt 7.063 Wohnungen angestiegen. Die Gästewohnung in der General-Woyna-Straße ist in eine Wohnung umgewidmet worden, da die Verlängerung des Nutzungsrechtes als Gästewohnung durch den Bezirk nicht genehmigt wurde.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach größeren Wohnungen wurden im Heinickeweg zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt.

Zusätzlich konnten 45 Neubauwohnungen des ersten Bauabschnittes des Neubauprojektes apfel-mitte übernommen werden, von denen 44 Wohnungen im Geschäftsjahr vermietet wurden. Eine weitere Wohnung wird als Musterwohnung bis zur Fertigstellung aller Bauabschnitte genutzt.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres waren weitere 59 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten im Neubauprojekt apfel-mitte im Bau. Die Fertigstellung von 42 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten ist bis April 2024 geplant.

Mit der Ergänzungsbebauung von 16 modernen Wohnungen innerhalb unserer Wohnanlage in Nord-Charlottenburg wurde planmäßig begonnen. Die Fertigstellung der Wohnungen ist zu Ende 2024 in Planung.

Im Geschäftsjahr 2022/23 sind die Verkaufsbemühungen der zum Verkauf bestimmten Reihenhäuser in Blankenfelde (Berliner Umland) weiter verstärkt worden. Im Ergebnis konnte ein Reihnhaus verkauft werden. Zum Ende des Geschäftsjahres befinden sich somit noch drei Reihenhäuser im Umlaufvermögen.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, zeigt die folgende Tabelle:

	Plan 2022/23 in Mio. Euro	Ist 2022/23 in Mio. Euro	Ist 2021/22 in Mio. Euro
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	52,2	53,8	53,1
ungeplante Instandhaltungskosten	4,5	4,6	4,5
Personalaufwendungen	7,5	7,5	7,0
Zinsaufwendungen	4,2	4,2	4,3
Erlösschmälerungen	0,7	0,9	0,7
geplante Instandhaltung (Inst., SV, Nachhaltigk., LWS)	12,2	10,0	10,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4,9</b>	<b>5,9</b>	<b>7,4</b>

Die Sollmieten sind leicht gestiegen, im Wesentlichen durch den Bezug des ersten Bauabschnittes unseres Neubaus apfel-mitte und durch Neuvermietungen. In der bis zum 30.09.2023 gültigen bbg-Mietenstrategie waren keine Mieterhöhungen im Geschäftsjahr vorgesehen. In den Wohnungsbeständen im öffentlich geförderten Wohnungsbau waren ebenso keine Anpassungen der Mieten aufgrund von Fördermittelabbauten bzw. durch das Aufleben von Ansatzverzichten geplant. Bei der Anpassung der Sollmieten im Rahmen der Neuvermietung wurden die gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse, die bbg-Mietenstrategie und die Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung berücksichtigt.

Die Aufwendungen für die ungeplante Instandhaltung sind zum Vorjahr weitestgehend unverändert. Die Personalaufwendungen sind planmäßig durch die Besetzung von geplanten Stellen angestiegen. Die Zinsaufwendungen sind erwartungsgemäß im Vergleich zum Vorjahr (4,2 Mio. Euro) leicht rückläufig. Insgesamt erzielen wir einen Jahresüberschuss von 5,9 Mio. Euro, der hauptsächlich durch verzögerte Baumaßnahmen aufgrund der Marktentwicklung (Fachkräftemangel und Baukapazitäten) oberhalb unserer Planung liegt.

In den Wirtschaftseinheiten 045 und 048 sind durch die vorzeitige und vollständige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen per 31.12.2022 planmäßig die Mietpreis- und Belegungsbindungen entfallen. Dies betrifft 99 Wohnungen mit insgesamt 7.589 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier gelten fortan die Regelungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Die Nachfrage nach unseren vorhandenen und geplanten neuen Wohnungen ist unverändert hoch. Die Fluktuationsrate ist weiterhin niedrig und lag bei 4,53 % (Vorjahr: 5,14 %). Am häufigsten wurden Mietverhältnisse beendet, weil Mitglieder verstorben oder in ein Heim umgezogen (24,06 %) sind. An zweiter Stelle stehen mit 21,65 % Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft aufgrund veränderter Lebenssituationen. Ohne interne Umzüge liegt die Fluktuationsrate nur noch bei 3,55 %.

Die durchschnittliche Sollmiete lag im öffentlich geförderten Wohnungsbestand unverändert zum Vorjahr bei 7,15 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im freifinanzierten Wohnungsbestand hingegen hat sich die Sollmiete von 6,99 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 7,10 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr (0,48 %) lag die Leerstandsquote zum Stichtag 30.09.2023 bei 0,45 %.

Für die Strangsanierung in der Wirtschaftseinheit 010 (Mudrastraße) war die Nutzung von Umsetzwohnungen zur temporären Unterbringung der betroffenen Mitglieder/Mieter erforderlich. Dies sowie die sukzessive Vermietung der neu errichteten Wohnungen im ersten Bauabschnitt von apfel-mitte haben zu einem Anstieg der Erlösschmälerungen um rd. 15 % geführt.

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in die Außenanlagen betragen im Geschäftsjahr 2022/23 insgesamt ca. 32,8 Mio. Euro (Instandhaltung, Modernisierung, Neubau).

Diese teilen sich wie folgt auf:

Instandhaltungs- und Baukosten	2022/2023 in Mio. Euro	2021/2022 in Mio. Euro
Leerwohnungssanierung (LWS)	8,0	8,2
ungeplante Investitionen	4,6	4,5
geplante Instandhaltung (Inst., SV, Nachhaltigk., LWS)	2,0	1,8
<b>Zwischensumme</b>	<b>14,6</b>	<b>14,5</b>
aktivierte Baukosten Neubau	11,7	21,0
aktivierte Baukosten Gebäude und Außenanlagen	4,7	4,0
Anlagen im Bau	1,8	0,0
Bauvorbereitungskosten	0,0	0,4
<b>geplante Instandhaltung, Modernisierung, Neubau</b>	<b>32,8</b>	<b>39,9</b>

## 2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022/2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022/2023		2021/2022		Veränderungen
	in TEuro	%	in TEuro	%	in TEuro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	53.844,4	98,2	52.947,8	98,3	896,6
Fördermittel	0,0	0,0	102,9	0,2	-102,9
Verkaufstätigkeit	275,0	0,5	0,0	0,0	275,0
sonstige Erträge	398,2	0,7	473,3	0,9	-75,1
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	324,6	0,6	322,9	0,6	1,7
	<b>54.842,2</b>	<b>100,0</b>	<b>53.846,9</b>	<b>100,0</b>	<b>995,3</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	-11.558,9	21,1	-11.090,5	20,6	-468,4
Instandhaltungsaufwand	-14.629,4	26,7	-14.468,9	26,9	-160,5
Personalaufwand	-7.486,1	13,6	-6.966,4	12,9	-519,7
Abschreibungen	-7.719,4	14,1	-7.126,1	13,2	-593,3
Zinsaufwand	-4.113,3	7,5	-4.172,7	7,8	59,4
übrige Aufwendungen	-3.500,8	6,4	-2.263,5	4,2	-1.237,3
	<b>-49.007,9</b>	<b>89,4</b>	<b>-46.088,1</b>	<b>85,6</b>	<b>-2.919,8</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>5.834,3</b>		<b>7.758,8</b>		<b>-1.924,5</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	209,9		-113,1		323,0
Steuern	-155,5		-215,9		60,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.888,7</b>		<b>7.429,8</b>		<b>-1.541,1</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich insgesamt erhöht, vor allem wegen gesteigerter Mieterträge nach Neubaubezügen und durch Neuvermietungen. Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind im Wesentlichen Aufwendungen von Mitgliederveranstaltungen, Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, Aufwendungen für die Errichtung des neuen Firmenstandortes und kleinere Positionen des Geschäftsbetriebs enthalten. Bei der Bautätigkeit resultiert der Anstieg der Baukosten im Vorhaben Nord-Charlottenburg durch unerwartet hohe Kosten der Wasserhaltung.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um insgesamt 1.086,7 TEuro. Hier ist die Veränderung der Erlösschmälerung in Höhe von plus 163,6 TEuro enthalten, die im Wesentlichen auf die Fortsetzung der Nutzung von Umsetzwohnung und

die sukzessive Vermietung der 45 fertiggestellten Wohnungen in Michendorf zurückzuführen ist.

Die Fördermittel (Degressionszuschüsse/ sozialer Wohnungsbau) der IBB sind zum 31.12.2022 vollständig entfallen (275,7 TEuro), was auf den Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindungen mehrerer Wirtschaftseinheiten zurückzuführen ist.

Der Instandhaltungsaufwand ist insgesamt um rd. 160,5 TEuro gestiegen. Die Kosten der ungeplanten Instandhaltung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 154,2 TEuro, die Aufwendungen für die geplante Instandhaltung um rd. 226,1 TEuro und für Substanzverbesserung um rd. 372,2 TEuro. Im Gegensatz dazu wurden für die zeitgemäße Ausstattung und für die Leerwohnungssanierung rd. 119,8 TEuro sowie für Großprojekte (nicht aktivierungsfähig) rd. 472,3 TEuro weniger ausgegeben.

Der Zinsaufwand hat sich um rd. 59,4 TEuro auf rd. 4.113,3 TEuro erneut reduziert. Hier wirken sich weiterhin die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehenstilgungen aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 1,96 % (Vorjahr: 2,07 %).

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte 24,18 % der Sollmieten.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind insgesamt um rd. 593,3 TEuro angestiegen. Im Wesentlichen sind dafür die Aktivierung der Baukosten für die Wirtschaftseinheit 010 (Mudrastraße), die Wirtschaftseinheit 300 (Michendorf) sowie die Fertigstellung der neuen Büroräume und die daraus resultierende Abschreibungserhöhung von rd. 626,4 TEuro maßgeblich.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem positiven Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von 209,9 TEuro und dem negativen Steuerergebnis von 155,5 TEuro verbleibt ein Jahresüberschuss von 5.888,7 TEuro (Vorjahr: 7.429,8 TEuro).

Ursächlich für den geringeren Jahresüberschuss ist insbesondere die Erhöhung des sonstigen betrieblichen Aufwandes von rd. 1.237,3 TEuro.

Im letzten Geschäftsjahr konnte aus dem verbliebenen Umlaufvermögen ein weiteres – vermietetes – Reihenmittelhaus in Blankenfelde für 275,0 TEuro verkauft werden. Der verbleibende Verkaufswert liegt bei ca. 750,0 TEuro.

## 2.4 Finanzlage

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

Stand 30.09.2022	16.529,0 TEuro
Veränderungen	1.176,8 TEuro
Stand 30.09.2023	17.705,8 TEuro

Die Erhöhung der flüssigen Mittel resultiert insbesondere aus der bis zum Bilanzstichtag noch nicht aufgewendeten Mittel für Investitionen, insbesondere für die Neubauvorhaben Michendorf und Heinickeweg.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2023/24 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. Bezüglich der künftig auslaufenden Vereinbarungen wird aktuell der Kapitalmarkt beobachtet.

## 2.5 Vermögenslage

	30.09.23		30.09.22		Veränderung in TEuro
	in TEuro	in %	in TEuro	in %	
<b>Aktiva</b>					
langfristiges Vermögen	326.033,7	94,6	314.784,0	94,6	11.249,7
mittel- und kurzfristiges Vermögen	18.772,5	5,4	17.824,2	5,4	948,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>344.806,2</b>	<b>100,0</b>	<b>332.608,2</b>	<b>100,0</b>	<b>12.198,0</b>
<b>Passiva</b>					
langfristiges Kapital	336.095,4	97,5	327.099,0	98,4	8.996,4
mittel- und kurzfristiges Kapital	8.710,8	2,5	5.509,2	1,6	3.201,6
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>344.806,2</b>	<b>100,0</b>	<b>332.608,2</b>	<b>100,0</b>	<b>12.198,0</b>

Das Bilanzvolumen ist um 12.198,0 TEuro auf 344.806,2 TEuro gestiegen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 94,6 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,5 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (rd. 336.095,4 TEuro) finanzieren neben dem langfristigen Vermögen noch mit rd. 10.061,7 TEuro das mittel- und kurzfristige Vermögen.

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (14.468,1 TEuro) mit den unfertigen Leistungen (13.370,5 TEuro) und die Bankguthaben aus Kautionen (93,5 TEuro) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur sehr solide.

## 2.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr dar:

Bedeutsame Leistungsindikatoren	in	2022/23	2021/22
Eigenkapitalquote (lt. Vermögenslage/Bilanzvolumen)	%	34,97	34,67
Sollmiete (freifinanziert)	Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	7,10	6,99
Sollmiete (öffentlich gefördert)	Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	7,15	7,15
Fluktuationsrate	%	4,53	5,14
Leerstandsquote per 30.09.	%	1,18	1,15
Leerstandsquote per 30.09. ohne Umsetzwohnungen	%	0,45	0,48
Leerwohnungssanierung	Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	17,12	17,52
geplante Instandhaltung	Euro/m <sup>2</sup> Wfl./Gewfl.	2,27	1,75
ungeplante Instandhaltung	Euro/m <sup>2</sup> Wfl./Gewfl.	9,80	9,55
Substanzverbesserung	Euro/m <sup>2</sup> Wfl./Gewfl.	0,88	0,60

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.888.705,41 Euro</b>
zzgl. Abschreibungen	7.719.445,99 Euro
<b>Cashflow</b>	<b>13.608.151,40 Euro</b>

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

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5.728,2 TEuro konnten wiederum zusätzliche Tilgungen in Höhe von 1.627,7 TEuro vorgenommen werden.

### 3. Nachhaltigkeitsbericht

Eines unserer wichtigen Ziele ist es, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu realisieren. Die Themen Nachhaltigkeit und alternative Energiequellen sind seit Jahren ein integraler Bestandteil der Unternehmensplanung.

#### 3.1 Umwelt

Der CO<sub>2</sub>-Verbrauch wurde durch verschiedene Maßnahmen, wie z. B. Dämmung, Fensteraustausch, Einbau moderner Heizsysteme und aktive Mitwirkung der Mitglieder, erheblich reduziert. Seit über 15 Jahren werden im Gebäudebestand Solarthermieanlagen zur Energieeinsparung genutzt. Im I. Quartal 2024 ist die Inbetriebnahme der ersten Mieterstrom-Photovoltaik-Anlage in der Wirtschaftseinheit 010 (Mudrastraße) geplant.

Zum 01.01.2024 wurde ein neuer Stromliefervertrag für zwei Jahre geschlossen. Mit Abschluss dieses Vertrages setzen wir die konsequente Nutzung von klimaneutralem Ökostrom fort.

Im Jahr 2021 erfolgte die Unterzeichnung einer Rahmenvereinbarung über die klimaneutrale Energieversorgung des mit Fernwärme versorgten Gebäudebestandes. In diesem Zusammenhang werden bereits heute alle CO<sub>2</sub>-Emissionen, die mit aktuellen Wärmeerzeugungsverfahren noch nicht vermieden werden, über hochwertige „Gold-Standard“-Zertifikate vollständig kompensiert. Die Genossenschaft beabsichtigt auch in Zukunft, weitere Wohngebäude mittels umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Ein weiterer Schwerpunkt bildet der Ausbau innovativer Fernüberwachungseinrichtungen für Heizung und Warmwasser zur Optimierung der Energieverbräuche in den mit Gas versorgten zentralbeheizten Liegenschaften. Per 30.09.2023 konnten weitere 14 Gas-Heizzentralen „aufgeschaltet“ werden.

Den Mitgliedern/Mietern werden teilweise abschließbare Fahrradstellplätze oder -boxen zur Verfügung gestellt.

In den Wohnanlagen finden Bienenvölker, Mauersegler und eine Vielfalt von Insekten eine Heimat. Gemeinsam mit aktiven Partnern in den Bereichen werden vor Ort Bienenvölker betreut, Nistkästen an Wohngebäuden montiert und naturnahe Wiesen angelegt. Bei all diesen Maßnahmen ist die Einbindung der Mitglieder und Mieter unabdingbar.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt, dass der gesamte Immobilienbestand bis spätestens 2045 auf eine klimaneutrale Energieversorgung umzustellen ist. Das erfordert neben erheblichen finanziellen Ressourcen insbesondere neue technische Konzepte sowie eine Akzeptanz bei den Mitgliedern und Mietern der Genossenschaft.

Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig die laufende technische Bestandsbewirtschaftung weiter zu sichern, ist zum 01.05.2023 die Abteilung „Energiewende/Projekte“ gegründet worden. Die Verantwortung für die Themen Energie und Klima, Innovation, umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben sowie Neubauten und Ergänzungsbebauungen ist in dieser Abteilung gebündelt.

Nachfolgende Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung:

- › Optimierung der Systemtemperaturen (Heizzentralen) mittels Anpassung der Heizfahrkurven, inklusive kontinuierlicher Auswertungen der Energiedaten über ein digitales Gebäudemonitoring bei ausgewählten Wohnanlagen
- › jährliche Prüfung/Besichtigung der Heizstationen inklusive Überprüfung und energieeffizienter Optimierung von Hausanschlussstationen (HAST) für Heizung, Trinkwarmwasser (Fernwärme)
- › komplette Erneuerung der Heizzentrale in der Wirtschaftseinheit 017 (Mariendorfer Damm/Ullsteinstraße)
- › Informationen zu Energieeinsparmöglichkeiten und ressourcenschonendem Verhalten an die Mitglieder/Mieter (bbg intern, EED-Schreiben)
- › Konditionssicherung durch Abschluss eines Gasliefervertrages für die Jahre 2025 und 2026
- › Digitalisierung/Einsparung von Papier im laufenden Geschäftsbetrieb der bbg
- › nachhaltige Ausstattung der neuen Bürofläche (bspw. bei Bodenbelägen, Leuchten und Getränken)

Nachfolgende Maßnahmen befinden sich mittel-/langfristig in der Planung:

- › Konzepterstellung zur Zukunft der Gas-thermen voraussichtlich bis Ende 2024
- › Erstellung eines Planungskonzeptes zur Minderung von CO<sub>2</sub> voraussichtlich bis Ende 2024
- › klimaangepasste Konzepte zur Gestaltung der Außenanlagen, Regenwassernutzung und Dachbegrünung
- › Entwicklung von Mobilitätskonzepten

#### 3.2 Soziales

Die Aufgabe, unsere Mitglieder mit passendem Wohnraum zu versorgen, nimmt die Genossenschaft sehr ernst. Bei Neubau- und Ergänzungsbauprojekten (aktuell: apfel-mitte in Michendorf und Heinickeweg in Charlottenburg) steht die Bereitstellung von bedarfsgerechten, vorrangig größeren Wohnungen für Familien im Vordergrund.

Für die Genossenschaft ist es ein wichtiger Aspekt, die soziale Arbeit kontinuierlich fortzusetzen, vorrangig Mitglieder bei ihren ehrenamtlichen Aktivitäten zu unterstützen und Räume für Möglichkeiten bereitzustellen. Daraus entwickelt sich ein vielfältiges soziales und regional angepasstes Angebot. Dieses Angebot wird sowohl vom Margareta-Spettmann-Verein e. V. als auch durch die Genossenschaft unterstützt. Die Genossenschaft stellt beispielsweise Räumlichkeiten wie Gemeinschaftsräume und eine Turn-/Freizeithalle zur Verfügung. Mitglieder haben zudem die Möglichkeit, für Familie und Freunde Gästewohnungen im Wohnungsbestand anzumieten.

Hinzu kommt ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen, Kursen, Seminaren und Ausflügen, welches durch das Sozialmanagement der Genossenschaft und/oder durch die Mitglieder selbst organisiert wird.

Die Genossenschaft setzt beim sozialen Engagement auf Kooperationen mit Partnern vor Ort.

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

Im Geschäftsjahr 2022/23 sind durch die Genossenschaft rd. 31,3 TEuro für Spenden aufgewendet worden.

Für die Vertreter der Genossenschaft finden im Vorfeld der Vertreterversammlung sogenannte Vertretergespräche statt, bei denen Fragen und Anregungen der Vertreter ausführlich besprochen und aufgegriffen werden.

Die Mitarbeitenden der Genossenschaft werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet. Zudem werden Sozialleistungen wie z. B. eine betriebliche Altersvorsorge, eine betriebliche Krankenversicherung sowie eine Gruppenunfallversicherung zur Verfügung gestellt. Ergänzt wird dies durch ein betriebliches Eingliederungsmanagement, einen Zuschuss für eine Arbeitsplatzbrille, kostenfreie betriebsärztliche Beratung, Impfangebote sowie Weiterbildungs-/Schulungsmöglichkeiten. Für die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben besteht für die Verwaltungsmitarbeitenden u. a. die Möglichkeit des mobilen Arbeitens.

Mit ihren Ideen, ihrem Know-how und ihren vielfältigen Talenten tragen die Mitarbeitenden maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft bei. Daher fördern wir ein Arbeitsumfeld, in dem alle Mitarbeitenden ihr volles Potenzial entfalten können und die gleichen Chancen haben – unabhängig von ihrem Alter, Geschlecht und anderer Vielfaltdimensionen.

Mit dem Umzug Mitte Mai 2023 in den neuen Firmensitz am Tempelhofer Hafen kommen alle Mitarbeitenden der Verwaltung unter einem Dach zusammen. Dies soll auch die Bindung durch eine verbesserte Kommunikation und Identifikation mit der Genossenschaft fördern. Verschiedene Aufenthaltsbereiche und Besprechungsräume bieten die Möglichkeit zu alternativen Arbeitsformen, und eine Gemeinschaftsküche fördert das Miteinander. Die zentrale Lage des neuen Standortes mit U-Bahn-Nähe ermöglicht den Mitarbeitenden die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs für den Arbeitsweg.

Die Genossenschaft sieht ihre Verantwortung nicht nur in der kontinuierlichen Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden, sondern auch in der Ausbildung junger Menschen. Jährlich kommen bis zu zwei Auszubildende neu in die Genossenschaft, um zum Kaufmann/zur Kauffrau der Immobilienwirtschaft ausgebildet zu werden. Die Genossenschaft arbeitet eng mit der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. sowie anderen Berliner Genossenschaften zusammen.

### 3.3 Unternehmensführung

Der Vorstand steht in regelmäßigem Kontakt mit den Mitgliedern/Mietern, den Mitarbeitenden, den Geschäftspartnern, den Dienstleistern und den Lieferanten.

Mit Unterstützung eines externen Compliance-Beraters wurde bereits in 2019 ein Compliance-Management-System (CMS) für die bbg entwickelt. Zum 01.12.2023 sind die Richtlinien des Hinweisgeberschutzgesetzes entsprechend umgesetzt worden. Beide Maßnahmen dienen der Verhinderung oder Aufdeckung von Korruption und Bestechung. Für compliancerelevante Rückfragen

aus dem Mitglieder-, Mieter- und Mitarbeiterkreis sowie aus dem Dienstleister- und Lieferantenbereich stehen sowohl ein interner Compliance-Koordinator als auch zwei externe Ombudspersonen zur Verfügung. Weitere Informationen zu dem bbg-CMS sind unter 5.1.2 Compliance aufgeführt.

Halbjährlich werden gemeinsam mit den Führungskräften der Genossenschaft bestehende und neue Risiken besprochen und entsprechend bewertet (vgl. 5.1.1 Risikomanagement).

Mit Unterstützung eines externen Datenschutzbeauftragten gehören präventive Maßnahmen zum Standard. Gegebenenfalls dennoch auftretende Datenschutzvorgänge werden kurzfristig und professionell bearbeitet.

Der Versicherungsschutz des Wohnungsbestandes sowie der Mitarbeitenden wird in regelmäßigen Jahresgesprächen mit unserem kompetenten Partner überprüft und ist bestmöglich abgesichert. Für Vorstand, Prokuristen und Aufsichtsrat ist eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich selbst jeweils eine Geschäftsordnung auferlegt, in der die jeweiligen Rechte und Pflichten geregelt sind.

Der Vorstand der Genossenschaft hat alle erforderlichen Regelungen für einen ungestörten Geschäftsbetrieb vorgenommen. Diese, wie z. B. Organisations- und Arbeitsanweisungen, Betriebsvereinbarungen, Prozessbeschreibungen etc., sind in einem digitalen Management Handbuch der Genossenschaft verankert.

Anlassbezogen erfolgen interne Revisionen, die die korrekte Umsetzung der innerhalb des Managementhandbuches getroffenen Regelungen oder der per Gesetz deklarierten Vorgaben überprüfen.

## 4. Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30.09.2023 insgesamt 126 Mitarbeitende inkl. Vorstand und fünf Auszubildende beschäftigt, davon 29 Teilzeitbeschäftigte.

Im Geschäftsjahr waren teils neue Stellen zu besetzen bzw. nachzusetzen. Der Fachkräftemangel war in den Besetzungsverfahren deutlich zu spüren. Die Genossenschaft setzt auf eine kontinuierliche Fort-/Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden. Dies wird sie in den Folgejahren bedarfsgerecht weiter ausbauen. Für die Fort-/Weiterbildung wurden im Geschäftsjahr insgesamt 58,8 TEuro investiert.

Die Verwaltungsmitarbeitenden und Hauswarte der Genossenschaft werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet.

Stichtag	30.09.2023		30.09.2022	
	Mitarbeitende insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeitende insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	2	0	2	0
Angestellte	49	6	51	8
Auszubildende	5	0	6	0
Hauswarte	68	23	72	29
<b>Gesamt</b>	<b>126</b>	<b>29</b>	<b>133</b>	<b>37</b>

## 5. Risiko- und Chancenbericht

### 5.1 Risikomanagement und Compliance

#### 5.1.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der bbg ist so angelegt, dass Risiken, bei denen es sich nicht unbedingt um Bestandsgefährdungen handelt, erkannt und die Ursachen für die Abweichungen der Planziele aufgedeckt und mögliche Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Regelmäßig wird das Risikomanagement 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

- › halbjährlich stattfindende Risikomanagement-Sitzungen inklusive Erstellung eines Risikoberichtes mit Erläuterung des Risikomanagementsystems sowie Darstellung, Bewertung und Gewichtung der Risikofaktoren
- › Erstellung von mehrjährigen Finanz- und Erfolgsplänen sowie Einnahmepflanungen, die nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden
- › monatliche Erstellung der Controlling-Management-Information
- › Durchführung eines technischen Risikomanagements
- › monatliche und quartalsweise (Unternehmens-) Kennzahlenvergleiche

- › 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
- › 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.

Das bislang per Access-Datenbank dokumentierte und ausgewertete bbg-Risikomanagement wurde im Geschäftsjahr 2022/23 auf ein neues Tool (MS-Excel) umgestellt und an die Unternehmensbedürfnisse angepasst. Dies bietet feinere unternehmensgerechte Abstufungen und verschiedene Kontrollfunktionen.

#### 5.1.2 Compliance

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

Für die Mitarbeitenden, Mieter/Mitglieder sowie Dienstleister der bbg ist ein Compliance-Hinweisgebersystem eingerichtet, das aus zwei bestellten Ombudspersonen sowie einem internen Compliance-Koordinator besteht. Im Geschäftsjahr 2022/23 sind dort keine Hinweise auf einen Rechts- oder Regelverstoß eingegangen.

Das deutsche Hinweisgeberschutzgesetz trat am 02.07.2023 in Kraft und setzt die EU-Richtlinie 2019/1937 (Hinweisgeberrichtlinie) in nationales Recht um. Als Unternehmen mit mehr als 50 und weniger als 250 Beschäftigte gilt für die bbg eine Übergangsfrist zur Umsetzung der Regelungen bis zum 17.12.2023.

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

Im Geschäftsjahr 2022/23 bestanden keine Geschäftsbeziehungen mit Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie deren nahen Angehörigen, die über die satzungsgemäßen Vorgaben hinausgingen.

### 5.2 Chancen und Risiken

#### 5.2.1 Chancen

Berlin und sein Umland bieten unverändert gute Bedingungen für wirtschaftliches Wachstum und attraktives Wohnen.

Nachfolgende wirtschaftliche Faktoren beeinflussen die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft weiterhin positiv:

- › der wachsende Standort Berlin
- › die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- › die wettbewerbsfähigen Wohnungsangebote
- › die trotz steigender Zinsen weiterhin solide Finanzierungsstruktur der Genossenschaft

- › die Auswirkungen der langfristig abgeschlossenen Kreditverträge in der Niedrigzinsphase

Wir sehen daher gute Chancen, in unseren Liegenschaften attraktiven Wohnraum bedarfsgerecht zu ergänzen, weitere Wohnungsbauten zu entwickeln und mit unserem Wohnungsbestand die Vollvermietung fortzusetzen. Nach der aktuellen bbg-Mietenstrategie bleiben die Sollmieten im Bestand im kommenden Geschäftsjahr unverändert. Diese Strategie gilt es aufgrund der benannten Herausforderungen bis 2045 (CO<sub>2</sub>-Neutralität) zu überprüfen. Die Mietentwicklung soll sich an den realen Verhältnissen einer jeden Wohnung orientieren und bei Bedarf eine marktgerechte Preisbildung ermöglichen. Aktuell und auch künftig ist davon auszugehen, dass die Sollmieten weiterhin für die Mitglieder/Mieter der Genossenschaft gegenüber den im Großraum Berlin stark angestiegenen Mieten von Vorteil sind. Diese Entwicklung ist so lange möglich, wie es die Aufwands- und Kostendeckungen einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität der Genossenschaft erlauben. Für die Hausbewirtschaftung ist weiterhin eine positive Entwicklung zu erwarten.

#### 5.2.2 Risiken

Die Risikostrategie ist auf eine Vermeidung bzw. Reduzierung von bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken ausgerichtet, die einerseits den Unternehmenserfolg kurz- oder langfristig gefährden können und andererseits für die Genossenschaft in ihrer eigentlichen Wirkung nicht einschätzbar sind.

Sie beinhalten daher Regelungen, die dauerhaft die Solvenz der Genossenschaft sichern sollen.

Die Risikostrategie beinhaltet:

- › eine unternehmenseinheitliche Sichtweise und Durchführung des Risikomanagements durch offenen und positiven Umgang und Einbeziehung aller Mitarbeitenden
- › die permanente Anpassung des Risikoinventars, der Risikobewertung und der möglichen Gegenmaßnahmen, um kurzfristig reagieren zu können
- › Risikobereitschaft des Vorstandes unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit der Genossenschaft
- › die Priorisierung der identifizierten Risiken für eine gezielte Risikosteuerung (Ampel-System – Einteilung der Risiken entsprechend einer Punktevergabe nach „grün“ = geringes/unbedeutendes Risiko, „gelb“ = wesentliches/spürbares Risiko und „rot“ = bestandsgefährdendes Risiko)
- › eine systematische Dokumentation der identifizierten und bewerteten Risiken sowie eventuelle notwendige Anpassungen und Änderungen

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

- › Markt-, Standort- und Umweltrisiken
- › Bestandsbewirtschaftungsrisiken
- › technische Risiken
- › Unternehmens- und Organisationsrisiken
- › finanzielle Risiken
- › rechtliche Risiken

Erhebliche Risiken, die den vorgenannten Chancen entgegenstehen, sind nicht zu erkennen.

Es sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Im Nachfolgenden werden lediglich die Risiken erläutert, die nach Abwägung aller Kriterien innerhalb des Ampelsystems nach Durchführung von Gegenmaßnahmen als „gelb“ oder „rot“ eingestuft wurden.

#### 5.2.2.1 Markt- Standort- und Umweltrisiken

Neben der andauernden Beobachtung und Analyse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Auswirkungen auf die Miethöhen liegt die besondere Konzentration auf der Energieverfügbarkeit, den Energiekosten sowie der Energiewende. Eine direkte Einflussnahme durch die bbg auf Änderungen von Verordnungen und Gesetzen, den Zugang zu Energie bzw. der Einfluss auf Energiekosten ist nur bedingt möglich.

Die bbg beobachtet den Markt, prüft die Möglichkeiten der nachhaltigen Nutzung von erneuerbaren Energien, z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen, die Umrüstung von Gasetagenheizungen auf Zentralheizungen, die Prüfung der Errichtung von Nahwärmenetzen (Pilotprojekt) sowie die Bereitstellung von E-Lade-Infrastruktur.

#### 5.2.2.2 Bestandsbewirtschaftungsrisiken

Die Bestandsbewirtschaftungsrisiken werden aktuell als gering (grün) eingestuft.

#### 5.2.2.3 technische Risiken

Durch den kompletten Ausbau von schadstoffhaltigen Baustoffen in Leerwohnungen, bei Wohnungssanierungen oder optional auf Mieterwunsch reduziert die Genossenschaft das Risiko von Schadensersatz- oder Mietminderungsansprüchen. Bei komplexen Baumaßnahmen dient ein Altlastenschadstoffgutachten als Standardmaßnahme im Rahmen der Vorplanung. Eine Software für ein Schadstoffkataster befindet sich aktuell in der Prüfung.

Die Baupreise für Wohngebäude in Deutschland steigen weiterhin an. 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 technische Bestandsbewirtschaftung als auch auf mögliche weitere Neubauprojekte negativ aus. Für die Genossenschaft 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.

#### 5.2.2.4 Unternehmens- und Organisationsrisiken

Die IT-Sicherheit stellt ein erhöhtes Risiko dar. Schlimmstenfalls kann dieses Risiko zu einem Stillstand des gesamten IT-Systems und damit der Unternehmensabläufe führen. Dem wirkt die Genossenschaft entgegen, wie z. B. durch regelmäßige Datensicherungen, Auslagerung einzelner Dienste in die Cloud, Umstellung von Wodis Sigma auf den Rechenzentrumsbetrieb, entsprechende regelmäßige Softwareupdates und ein entsprechendes

Notfallmanagement. Zusätzlich wird die IT-Sicherheit durch geeignete initiierte Angriffe von außen (Stresstest) überprüft. Hierzu werden externe Spezialisten eingebunden.

Die Alterspyramide der Genossenschaft zeigt auf, dass in den nächsten Jahren planmäßige Neubesetzungen nach Renteneintritten (vor allem bei den Hauswarten) erforderlich werden. Der Fachkräftemangel schreitet voran. Die Genossenschaft geht vorausschauend und konzeptionell an die Nachfolgebesetzung (z. B. durch gezielte Aus- und Weiterbildungen, Traineeprogramme und Automatisierungen von Aufgaben) heran.

#### 5.2.2.5 finanzielle Risiken

Finanzielle Risiken werden aktuell innerhalb des „grünen Bereiches“ eingestuft.

#### 5.2.2.6 rechtliche Risiken

Die Genossenschaft bewertet im Bereich der rechtlichen Risiken das Datenschutzrisiko als hoch und prioritär („rot“). Darauf liegt das volle Augenmerk des Vorstandes.

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) regelmäßig erweitert und ausgebaut werden, der Einsatz eines internen Datenschutzkoordinators sowie die Umstellung der Datenspeicherung auf eine Rechenzentrumslösung. Regelmäßig finden Datenschutz-Schulungen für alle Mitarbeitenden der bbg statt.

## 6. 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 nur in Form von risikoarmen Forwarddarlehen 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 Mitarbeitende zur Minimierung von Forderungsausfällen bei.

<b>Tabelle 1</b>	<b>Plan 2023/24</b> in Mio. Euro	<b>Ist 2022/23</b> in Mio. Euro
Sollmieten	42,4	41,7
ungeplante Instandhaltungskosten	4,8	4,6
Personalaufwendungen	7,7	7,5
Zinsaufwendungen	4,1	4,2
Erlösschmälerungen	0,7	0,9
geplante Instandhaltung (Inst., SV, Nachhaltigk., LWS)	13,8	10,0
Jahresüberschuss	3,4	5,9

## 7. Prognosebericht

Die Ertragslage der Genossenschaft für 2023/24 wird gegenüber 2022/23 leicht sinken. Wir erwarten durch die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes im Neubauvorhaben in Michendorf und durch eine kontinuierliche Neuvermietung im Bestand erhöhte Mieterlöse aus der Hausbewirtschaftung, etwa gleichbleibende Instandhaltungsaufwendungen, steigende Abschreibungen und kontinuierliche Sachaufwendungen insbesondere für die Fortsetzung der Digitalisierungs- und Transformationsprojekte, steigende Personalaufwendungen und leicht steigende Einnahmen aus Finanzanlagen. Daraus ergibt sich ein erwarteter Jahresüberschuss in Höhe von 3,4 Mio. Euro. Er setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen. (Tabelle 1)

Für das Geschäftsjahr 2023/24 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von rd. 3,4 Mio. Euro gerechnet. Auch für die Folgejahre weist die Planung positive Jahresergebnisse aus.

Die Erträge sollen auch künftig überwiegend für Maßnahmen im Bestand und für weitere Neubauten aufgewendet werden. Die Bautätigkeit wird sich 2023/24 insbesondere auf weitere Klimaschutzinvestitionen im Bestand konzentrieren. Für die Finanzierung der Bautätigkeit werden in den Folgejahren weiterhin Prolongationen notwendig werden. Die Genossenschaft verfolgt dennoch das Ziel, langfristig Kredite zurückzuzahlen, um die Eigenkapitalquote weiter zu verbessern.

Um mittel- und langfristig dieses Ziel zu erreichen, wird eine neue Mietenstrategie aufgesetzt und beginnend im Geschäftsjahr 2024/25 umgesetzt werden. Das Eigenkapital wird somit gestärkt werden können.

Die Liquidität der Genossenschaft wird weiterhin stabil und ausreichend vorhanden sein. Die bbg wird ihren finanziellen Verpflichtungen somit in den Folgejahren jederzeit nachkommen können. (Tabelle 2)

Für das Geschäftsjahr 2023/24 sind neben der Fortsetzung der Neubaulmaßnahmen im Wesentlichen vorbereitende Aktivitäten für Baumaßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen, insbesondere im Bereich der Heizungsoptimierung und für den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Genossenschaft ist Gründungsmitglied der StadtWatt eG. Die StadtWatt eG wird als Dienstleister und Know-how-Träger für ihre Mitglieder aufgebaut werden, u. a. für den kontinuierlichen Aus- und Aufbau von Mieterstromprojekten.

## 8. Gesamtaussage

Die Genossenschaft hat wie in den vergangenen Jahren trotz anhaltend hoher Investitionen in die Wohnanlagen und herausfordernden Rahmenbedingungen wieder ein positives Jahresergebnis erzielt.

<b>Tabelle 2</b>	<b>2023/24</b> in Mio. Euro	<b>2024/25</b> in Mio. Euro	<b>2025/26</b> in Mio. Euro	<b>2026/27</b> in Mio. Euro
Planung Wohnungsneubau	17,6	4,1	0,0	0,0
Planung Instandhaltung/Sanierung	23,3	24,3	25,8	24,7
geplanter Jahresüberschuss	3,4	1,4	3,2	2,6
geplante Liquidität	10,0	4,3	4,5	4,2

Auch künftig wird die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand aktiv bewirtschaften, ihn zeitgemäß weiterentwickeln und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen.

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

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung zum 30.09.2023 zeigen wie schon in den Vorjahren keine substanzgefährdenden Risiken für die bbg und deren wirtschaftliche Kraft.

Berlin, 12.01.2024

Vorstand der

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jens Kahl



Kerstin Kirsch

# Jahresabschluss

## für das Geschäftsjahr 2022 | 2023

Bilanz zum 30.09.2023

Aktiva	30.09.2023		30.09.2022
	Euro	Euro	Euro
<b>A – Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>59.334,64</b>	40.142,74
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	321.345.151,10		312.064.635,31
2. Grundstück mit Geschäftsbau	748.146,56		763.878,56
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.361.776,56		1.217.219,18
4. Anlagen im Bau	2.453.348,26		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	<b>325.908.422,48</b>	632.143,55
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>66.000,00</b>	66.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>326.033.757,12</b>	314.784.019,34
<b>B – Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	476.268,34		635.024,46
2. Unfertige Leistungen	13.370.453,31	<b>13.846.721,65</b>	12.954.588,33
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	306.848,69		449.660,56
2. Sonstige Vermögensgegenstände	278.457,00	<b>585.305,69</b>	96.423,51
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	15.985.932,49		14.816.500,68
2. Bausparguthaben	1.813.394,96	<b>17.799.327,45</b>	1.806.743,90
<b>C – Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>5.065,68</b>	1.092,13
<b>Bilanzsumme</b>		<b>358.270.177,59</b>	345.544.052,91

Passiva	30.09.2023		30.09.2022
	Euro	Euro	Euro
<b>A – Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<b>344.600,00</b>		368.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<b>19.615.251,98</b>		19.559.778,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<b>121.800,00</b>	<b>20.081.651,98</b>	92.200,00
<small>Rückständige fällige Zahlungen auf Geschäftsanteile: 18.951,90 €</small>			<small>(22.884,66 €)</small>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	<b>10.353.000,00</b>		9.753.000,00
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 600.000,00 €</small>			<small>(800.000,00 €)</small>
2. Bauerneuerungsrücklage	<b>8.300.000,00</b>		8.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<b>78.517.707,56</b>	<b>97.170.707,56</b>	71.173.354,85
<small>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahrs eingestellt: 5.000.000,00 €</small>			<small>(6.300.000,00 €)</small>
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.344.352,71 €</small>			<small>(2.914.886,72 €)</small>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	<b>1.538.992,98</b>		3.499.148,18
2. Jahresüberschuss	<b>5.888.705,41</b>		7.429.773,43
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>2.944.352,71</b>	<b>4.483.345,68</b>	3.714.886,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>121.735.705,22</b>	<b>116.461.168,22</b>
<b>B – Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	<b>3.183.441,00</b>		3.299.330,00
2. Steuerrückstellungen	<b>499.880,44</b>		483.235,64
3. Sonstige Rückstellungen	<b>1.043.451,02</b>	<b>4.726.772,46</b>	930.533,16
<b>C – Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>206.334.748,81</b>		201.337.135,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>6.380.070,09</b>		7.172.692,75
3. Erhaltene Anzahlungen	<b>14.468.141,61</b>		12.841.596,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>534.947,74</b>		507.196,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.783.696,91</b>		2.319.328,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<b>290.251,39</b>	<b>231.791.856,55</b>	178.393,72
<small>davon aus Steuern: 71.096,43 €</small>			<small>(78.359,96 €)</small>
<b>D – Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>15.843,36</b>	13.441,46
<b>Bilanzsumme</b>		<b>358.270.177,59</b>	345.544.052,91

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2022 bis 30.09.2023

	Geschäftsjahr 2022/2023		Vorjahr 2021/2022
	Euro	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.844.367,95		53.050.714,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	275.000,00	<b>54.119.367,95</b>	
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>257.108,86</b>	246.087,12
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>67.480,34</b>	76.830,02
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>398.221,47</b>	473.295,00
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		<b>24.770.335,52</b>	24.184.621,72
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.072.115,71		5.704.905,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 202.453,86 €	1.413.934,83	<b>7.486.050,54</b>	1.261.499,50 (143.458,06 €)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>7.719.445,99</b>	7.126.075,51
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>3.413.276,39</b>	2.159.801,32
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		<b>1.180,00</b>	920,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsung 178,09 €		<b>257.015,88</b>	9.457,51 (178,09 €)
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Abzinsung 48.287,00 €		<b>4.161.551,90</b>	4.296.227,58 (123.528,00 €)
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>155.502,64</b>	215.865,83
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.394.211,52</b>	<b>8.908.306,80</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>1.505.506,11</b>	1.478.533,37
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>5.888.705,41</b>	7.429.773,43
<b>16. Gewinnvortrag</b>		<b>1.538.992,98</b>	3.499.148,18
<b>17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>2.944.352,71</b>	3.714.886,72
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>4.483.345,68</b>	7.214.034,89

## Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2023

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 im Lorenzweg 5, 12099 Berlin ist eingetragen beim Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter der Register-Nr. GnR 87 B.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022/23 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 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 drei 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 zehn bzw. 15 Jahre abgeschrieben.

## Anlagenspiegel per 30.09.2023

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2022 Euro	Zugänge d. Geschäfts- jahres Euro	Abgänge d. Geschäfts- jahres Euro	Umbu- chungen (plus) Euro	Umbu- chungen (minus) Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2023 Euro	kumulierte Abschreibg. 01.10.2022 Euro	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres Euro	Abschreibg. auf Abgänge Euro	Zuschreibung Euro	kumulierte Abschreibg. 30.09.2023 Euro	Buchwert am 30.09.2023 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	421.504,50	67.693,75	6.934,44	0,00	0,00	482.263,81	381.361,76	48.501,85	6.934,44	0,00	422.929,17	59.334,64
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	481.968.884,37	16.395.934,25	0,00	0,00	0,00	498.364.818,62	169.904.249,06	7.115.418,46	0,00	0,00	177.019.667,52	321.345.151,10
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430.500,47	666.621,91	15.732,00	0,00	0,00	682.353,91	748.146,56
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	0,00	92.425,57	92.425,57	0,00	0,00	0,00	92.425,57	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.403.355,73	685.141,18	21.329,79	0,00	0,00	4.067.167,12	2.186.136,55	539.793,68	20.539,67	0,00	2.705.390,56	1.361.776,56
Anlagen im Bau	0,00	1.821.204,71	0,00	632.143,55	0,00	2.453.348,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.453.348,26
Bauvorbereitungskosten	632.143,55	0,00	0,00	0,00	632.143,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>487.527.309,69</b>	<b>18.902.280,14</b>	<b>21.329,79</b>	<b>632.143,55</b>	<b>632.143,55</b>	<b>506.408.260,04</b>	<b>172.849.433,09</b>	<b>7.670.944,14</b>	<b>20.539,67</b>	<b>0,00</b>	<b>180.499.837,56</b>	<b>325.908.422,48</b>
<b>Finanzanlagen</b>	66.000,00	0,00	0,00	0,00		66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>488.014.814,19</b>	<b>18.969.973,89</b>	<b>28.264,23</b>	<b>632.143,55</b>	<b>632.143,55</b>	<b>506.956.523,85</b>	<b>173.230.794,85</b>	<b>7.719.445,99</b>	<b>27.474,11</b>	<b>0,00</b>	<b>180.922.766,73</b>	<b>326.033.757,12</b>

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

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Es besteht eine Mitgliedschaft bei der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit

500 Geschäftsanteilen (26,0 TEuro) sowie eine Mitgliedschaft bei der GLS-Gemeinschaftsbank eG in Höhe von 400 Anteilen (40,0 TEuro).

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 18,7 TEuro auf 42,0 TEuro erhöht.

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 67,5 TEuro enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 13.370,5 TEuro (Vorjahr: 12.954,6 TEuro) enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus aktuell laufenden Schadensregulierungen von 135,0 TEuro und eine hinterlegte Kautions von 87,3 TEuro.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von 4.908,20 Euro 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 zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2023: 1,81 %).

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB zum 30.09.2023 beträgt 41.702 Euro.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 344,7 TEuro sowie ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe von 310,4 TEuro. Weiterhin werden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 78,0 TEuro und für Kosten der Archivierung in Höhe von 63,9 TEuro ausgewiesen.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet u. a. die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von 674.997,90 Euro.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 44.477.020,77 Euro 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
<b>AKTIVA</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstück mit Geschäftsbau	ja	nein
<b>PASSIVA</b>		
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 fünf 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 u. a. Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 152,5 TEuro, aus der Auflösung von Rückstellungen 15,8 TEuro und Zuschüsse für energetische Maßnahmen in Höhe von 24,7 TEuro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 62,1 TEuro. Sie enthalten außerdem Aufwendungen im Zusammenhang mit der Umlegung der Verwaltungsräume in Höhe von 781,8 TEuro.

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 30.09.2023

	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	<b>206.334.748,81</b> (201.337.135,96)	<b>5.561.714,48</b> (6.088.343,90)	<b>36.591.106,36</b> (56.478.418,80)	<b>164.181.927,97</b> (138.770.373,26)	<b>206.334.748,81</b> (201.337.135,96)	GPR *)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	<b>6.380.070,09</b> (7.172.692,75)	<b>2.115.546,31</b> (1.013.057,66)	<b>1.900.859,45</b> (2.661.940,93)	<b>2.363.664,33</b> (3.497.694,16)	<b>6.380.070,09</b> (7.172.692,75)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	<b>14.468.141,61</b> (12.841.596,86)	<b>14.468.141,61</b> (12.841.596,86)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>534.947,74</b> (507.196,48)	<b>534.947,74</b> (507.196,48)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.783.696,91</b> (2.319.328,66)	<b>3.783.696,91</b> (2.319.328,66)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>290.251,39</b> (178.393,72)	<b>290.251,39</b> (178.393,72)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>231.791.856,55</b> (224.356.344,43)	<b>26.754.298,44</b> (22.947.917,28)	<b>38.491.965,81</b> (59.140.359,73)	<b>166.545.592,30</b> (142.268.067,42)	<b>212.714.818,90</b> (208.509.828,71)	

Vorjahreszahlen in Klammern, \*) GPR = Grundpfandrecht

## E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	2
Angestellte	44
Angestellte in Teilzeit	7
Hauswarte	44
Hauswarte in Teilzeit	25
Auszubildende	5
<b>Gesamt</b>	<b>129</b>

### Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)	
30.09.2022	11.986
Zugänge	+ 443
Abgänge	- 268
<b>30.09.2023</b>	<b>12.161</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.615.251,98 Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 55.473,50 Euro erhöht (Vorjahr: -13.687,38 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 70.000,00 Euro (Vorjahr: 41.600,00 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.864.400,00 Euro (Vorjahr: 4.794.400,00 Euro).

Für die im Geschäftsjahr 2020/2021 erworbene, schlüsselfertig zu errichtende Wohnanlage in Michendorf (Gesamtkosten rd. 48,5 Mio. Euro) wurden bis zum Bilanzstichtag rd. 35,4 Mio. Euro nach Baufortschritt in Rechnung gestellt und bezahlt. Ergänzend dazu wurde ein Kaufvertrag für ein weiteres Gebäude mit einem Kaufpreis von rd. 7,5 Mio. Euro abgeschlossen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Aufsichtsrat

- > Kerstin Blume
- > René Damme
- > Heidrun Dickel
- > Christian Fink
- > Andreas Klein  
(stellv. Vorsitzender und Schriftführer)
- > Arne Sangerhausen
- > Jörg Scheunemann
- > Philipp Schmidt
- > Manfred Siering (Vorsitzender)

### Vorstand

- > Jens Kahl
- > Kerstin Kirsch (ab 01.02.2023)
- > Jörg Wollenberg (bis 31.03.2023)

### Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss in Höhe von 5.888.705,41 Euro und der Gewinnvortrag in Höhe von 1.538.992,98 Euro betragen zusammen insgesamt 7.427.698,39 Euro.

Gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 600.000 Euro und in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.344.352,71 Euro vorgenommen.

Der Bilanzgewinn beträgt somit 4.483.345,68 Euro.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende auf die am 1. Oktober 2022 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 in Höhe von 675.853,67 Euro.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, weitere 2.000.000,00 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.807.492,01 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 12.01.2024

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jens Kahl



Kerstin Kirsch

### Herausgeber

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG  
Lorenzweg 5 · 12099 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

Titel: Alan Schapke, bbg  
Inhalt: bbg, Neubauprojekt Heinickeweg, © Architekturbüro Wunderlich  
Neubauprojekt Michendorf, © UP+ Architekten Pruin, Uffelmann

### 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.

