



**Geschäftsbericht**  
2023/2024

**Hier  
wohnt  
sich's  
gut.**



# Organe der Genossenschaft



**Vertreterinnen/Vertreter**

20

**Ersatzvertreterinnen/  
Ersatzvertreter**

## Aufsichtsrat

- » Kerstin Blume (bis 20.03.2024)
- » René Damme
- » Heidrun Dickel
- » Christian Fink
- » Andreas Klein (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)
- » Arne Sangerhausen
- » Jörg Scheunemann
- » Philipp Schmidt
- » Manfred Siering (Vorsitzender)
- » Imge Tak (ab 20.03.2024)

## Vorstand

- » Jens Kahl
- » Kerstin Kirsch

# Inhalt

**02**  
**Organe der Genossenschaft**

**04**  
**Vorwort**  
Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus – in einer Welt, die sich schneller wandelt als je zuvor? Wie bringen wir Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit in Einklang?

**06**  
**Geschäftsverlauf und Mietenentwicklung**  
Mit optimierten Prozessen und klugen strategischen Entscheidungen haben wir die Basis für ein solides Wachstum geschaffen.

**08**  
**Nachhaltigkeit**  
Wir möchten unseren Mitgliedern nicht nur ein komfortables und erschwingliches Zuhause bieten, sondern auch einen positiven Beitrag zur Umwelt leisten.

**10**  
**bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen**  
Nachbarschaften brauchen manchmal Anstöße und Unterstützung, um zusammenzuwachsen.

**11**  
**Mittelverwendung**

**23**  
**Soziales Engagement**  
Unsere lange Tradition der Hoffeste wurde in diesem Jahr fortgesetzt.

**12**  
**Laufende Bestandspflege**  
Um den steigenden Anforderungen an Wohnqualität und Energieeffizienz gerecht zu werden, modernisieren wir kontinuierlich unsere Wohnanlagen.

**14**  
**Baufortschritte der Neubauvorhaben**  
Wir setzen gezielt auf energieeffiziente Maßnahmen, um unseren Beitrag zur Energiewende und zu einer nachhaltigen Zukunft zu leisten.

**20**  
**Soziales Engagement in Quartieren und Kiezen**  
Nachbarschaften brauchen manchmal Anstöße und Unterstützung, um zusammenzuwachsen.

**26**  
**Bericht des Aufsichtsrates**  
Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023/2024 seine nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet.

**28**  
**Die Kennzahlen**  
Stetiges Wachstum und Stabilität: Wir blicken auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurück.

**29**  
**Lagebericht 2023/2024**

**44**  
**Anhang Jahresabschluss 2023/2024**

**54**  
**Impressum**





# Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

**wie sieht das Wohnen der Zukunft aus – in einer Welt, die sich schneller wandelt als je zuvor? Wie bringen wir Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit in Einklang? Fragen, die uns im letzten Geschäftsjahr besonders bewegten. Denn als Genossenschaft haben wir uns verpflichtet, auch in herausfordernden Zeiten attraktiven Wohnraum zu bieten. Um das zu erreichen, müssen wir uns immer weiterentwickeln. Das Geschäftsjahr 2023/2024 stand daher ganz im Zeichen der Transformation.**

Wir starteten mit der Analyse und Optimierung unserer IT-Infrastruktur – als sicherer Basis für den Einsatz neuer Technologien. Wie unsere neue Online-Plattform für den Vermietungsprozess: Wohnungssuchende registrieren sich und erhalten je nach Verfügbarkeit passende Angebote per E-Mail.

Damit vereinfachen wir den Prozess für unsere Mitglieder und Interessenten – aber auch für unsere Mitarbeitenden. Sie können effizienter arbeiten und gleichzeitig alle Regeln nach der DSGVO optimal einhalten.

Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, halten wir weiterhin an unserem Ziel fest, neuen Wohnraum zu schaffen. Die fertiggestellten Wohnungen unseres Neubauprojektes »apfel-mitte« in Michendorf (Land Brandenburg) konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr vollständig vermieten. Mit zukünftig 124 neuen Wohnungen verwandeln wir eine ehemalige Gewerbefläche in einen zukunftsfähigen Wohnstandort. Zudem schlossen wir die Sanierung und Modernisierung in der Mudrastraße erfolgreich ab. Durch den Umbau von fünf vorhandenen Aufzügen erschlossen wir eine Vielzahl an Wohnungen barrierefrei. Ergänzend zu den Maßnahmen zur Energieeinsparung ermöglichen wir somit unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern ein langfristiges und komfortables Wohnen.

Die Energie- und insbesondere Wärmewende war ein weiterer Schwerpunkt. Bei der Frage, wie wir steigende Kosten tragbar halten, spielt unser Mieterstrommodell eine zentrale Rolle. Gemeinsam mit Kooperationspartnern gründeten wir Ende 2023 eine Energiegenossenschaft. Geplant ist, Projekte zusammen umzusetzen. Ergänzend implementierten wir ein digitales Planungsinstrument, das uns dabei unterstützt, unseren Klimapfad gezielt und wirkungsvoll zu gestalten.

Bei all diesen Schritten ist es uns wichtig, als Team optimal zusammenzuarbeiten. Mit neu eingeführten Weiterbildungsmaßnahmen und Teamworkshops ermöglichen wir es unseren Mitarbeitenden, sich aktiv an der Weiterentwicklung von Prozessen zu beteiligen. Außerdem verankerten wir unsere Führungswerte in der Führungskultur, die fester Bestandteil unseres Alltags ist.

Mit Blick in die Zukunft erarbeiteten wir darüber hinaus eine Strategie mit spezifischen Strategiefeldern. Sie gibt uns einen klaren Rahmen und die nötige Orientierung, damit insbesondere in unstillen Zeiten wichtige Themen im Fokus bleiben. Sie befindet sich aktuell in der Abstimmungs- und Verprobungsphase.

Um auch unsere Mitglieder stärker einzubeziehen, luden wir ihre

Vertreterinnen und Vertreter erstmals zum neuen Veranstaltungsformat der Vertreterdialoge ein – im Rahmen eines World-Cafés. Wir tauschten uns zu verschiedenen Themen aus, die unsere Mitglieder bewegen. Besonders interessante Aspekte vertieften wir in anschließenden After-Workshops. Beide Formate kamen sehr gut an. Daher werden wir sie in den nächsten Jahren fortsetzen.

Im November 2023 fand die Klausurtagung mit unserem Aufsichtsrat statt, die unsere genossenschaftliche Arbeit weiter voranbrachte. Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates, dass sie uns mit Rat und Tat zur Seite standen und bei anstehenden Veränderungen nachdrücklich unterstützten.

Unser Dank gilt ebenso allen anderen, die an dem Erfolg unserer Genossenschaft mitwirkten: unseren Gremien-, Mitgliedervertreterinnen und -vertretern und natürlich unseren über 12.000 Mitgliedern. Ganz besonders danken wir unseren Mitarbeitenden und Ehrenamtlichen, unserem Betriebsrat und unseren Geschäftspartnern. Wir freuen uns darauf, auch im kommenden Jahr mit Ihnen unsere Genossenschaft weiterzuentwickeln.

Mit herzlichen Grüßen

Kerstin Kirsch und Jens Kahl

# Geschäftsverlauf und Mietentwicklung

Ein Jahr voller Bewegung und nachhaltiger Entscheidungen – im Geschäftsjahr 2023/2024 haben wir bewiesen, dass wir nicht nur flexibel auf Veränderungen reagieren, sondern aktiv die Richtung bestimmen. Mit optimierten Prozessen und klugen strategischen Entscheidungen haben wir die Basis für ein solides Wachstum geschaffen.



## Personelle Verstärkung und neue Kompetenzen

Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern unser Versprechen. Um den Herausforderungen in den Bereichen Energie, Klima und Umwelt zu begegnen, haben wir unser Team gezielt verstärkt: darunter zwei neue Stellen mit einem klaren Fokus auf Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung. Mit diesem Zuwachs an Know-how können wir aktuelle Projekte nicht nur effizienter planen, sondern auch innovative Wege für die Zukunft einschlagen.

Mietverträgen bleiben die Mieten konstant. Anpassungen erfolgen ausschließlich bei Mieterwechseln – und das stets im Einklang mit unserem verantwortungsvollen Ansatz. Wir schöpfen gesetzliche Höchstgrenzen bewusst nicht aus, sondern agieren im Sinne unserer Mitglieder und haben dennoch die ökonomische Kraft der bbg in Blick.

## Moderate Mietanpassungen und wachsender Wohnungsbestand

Ein Zuhause, das bezahlbar bleibt: Während andernorts die Mietpreise steigen, setzen wir auf Stabilität. Bei laufenden

Auch beim Wohnungsbau gab es bedeutende Fortschritte. Wir erweiterten unseren Bestand um **61** neue Wohnungen – überwiegend als Teil unseres Neubauprojektes »apfel-mitte« in Michendorf. Diese

neuen Lebensräume stehen nicht nur für modernes Wohnen, sondern auch für das Wachstum unserer Gemeinschaft. Gleichzeitig haben wir Ausweichwohnungen für Modernisierungsvorhaben erfolgreich rückgeführt und neu vermietet. Besonders erfreulich: Mit weniger als **80** leer stehenden Wohnungen haben wir unser selbst gesetztes Ziel erreicht. Ein Beleg für die Attraktivität unseres Angebots und die Effizienz unserer Bewirtschaftung.

## Wohnungssuche leicht gemacht – neuer digitaler Service

Seit Februar 2024 können sich Mitglieder und interessierte Nichtmitglieder in unserem neuen Online-Portal registrieren und ihren Wohnungswunsch angeben. Das Ergebnis ist mehr Transparenz, mehr Sicherheit und mehr Effizienz. Tausende Wohnungssuchende haben diesen Service im letzten Geschäftsjahr genutzt.

Die Interessenten übermitteln ihre Daten bequem über eine geschützte digitale Plattform. Für uns bedeutet die zentrale Datenspeicherung eine übersichtliche Verwaltung, schnellere Reaktionszeiten und eine lückenlose Dokumentation des Bewerbungsprozesses. So stellen wir sicher, dass unsere Vergaberichtlinien jederzeit nachvollziehbar sind und die Vorgaben gemäß der DSGVO eingehalten werden. Diese digitale Lösung bringt uns näher zu den Menschen, die wir erreichen wollen, und macht den Vermietungsprozess fit für die Zukunft.

## Mein Wohnungswunsch Auswertung

**8.300**

↑ Interessenten sind durchschnittlich monatlich gelistet

**22.000**

↑ Angebote wurden seit Einführung im Februar 2024 versendet

**329**

↑ Mietverträge wurden geschrieben

## Sollmietenentwicklung in EUR/m<sup>2</sup>



Wohnungsanzahl	Zum 30.09.
7.021	2019/2020
7.018	2020/2021
7.018	2021/2022
7.063	2022/2023
7.124	2023/2024

# Nachhaltigkeit

Energieeffizienz und Wohnqualität: der Sprung in eine nachhaltige Zukunft. Schon in den 1990er-Jahren haben wir den Grundstein für unsere Nachhaltigkeitsstrategie gelegt.

Mit fortlaufenden energetischen Sanierungen ist es uns in den vergangenen Jahren gelungen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in unseren Wohnanlagen um rund 50 % zu reduzieren. Mit einem klaren Ziel vor Augen: Langfristig wol-

len wir nicht nur Energie einsparen, sondern auch den Übergang von fossilen zu nachhaltigen Energieträgern gestalten. Um diesen Wandel aktiv voranzutreiben, haben wir die Abteilung »Energiewende & Projekte«

gegründet. Ein wichtiger organisatorischer Schritt, mit dem wir zeigen, dass wir uns intensiv mit den Anforderungen einer klimaneutralen Zukunft auseinandersetzen.

## Wichtige Maßnahmen zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie in 2023/2024:

- Energetische Gebäudesanierung: Ein zentrales Anliegen war die Gebäudesanierung unter dem Aspekt der CO<sub>2</sub>-Einsparung.
- In vier Wohnanlagen wurde ein hydraulischer Heizungsabgleich durchgeführt, um eine effizientere Wärmeverteilung zu gewährleisten.
- Eine Photovoltaikanlage in der Mudrastraße versorgt zukünftig 235 Mietparteien mit günstigem Mieterstrom.
- Eine neue Gasbrennwertheizung in der WIE 017 sparte bereits 15 % Energie ein.
- Viele zentral beheizte Liegenschaften wurden auf die EMPACT-Fernüberwachung aufgeschaltet. Dadurch können wir die Anlagen fahrweise und kontinuierlich optimieren und Fehler rechtzeitig erkennen.
- Mit einer neuen Software wird kontinuierlich der energetische Zustand unserer Gebäude bewertet und zielgerichtete Sanierungsmaßnahmen geplant.



→  
*Gut Erhaltenes nicht wegwerfen,  
wenn es anderen noch Freude macht.*

### Bücherboxen in Wohnanlagen eröffnet

Drei neue Bücherboxen bereichern seit dem Sommer/Herbst 2024 unsere Wohnanlagen in Berlin-Steglitz, Reinickendorf und Pankow. Als Ort zum kostenlosen Tausch von Büchern, DVDs oder Spielen laden die ehemaligen Telefonzellen auch zur Kommunikation unter den Bewohnenden ein.



- **Details zur Photovoltaikanlage in der Mudrastraße:**
- » Leistung: ca. 110 kWp
  - » Fläche: ca. 525 m<sup>2</sup>
  - » Produzierte Energie: ca. 100.000 kWh/Jahr
  - » Vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen: ca. 48.200 kg/Jahr
  - » Autarkiegrad (Unabhängigkeit vom Stromnetz): ca. 43 %

**Wir möchten unseren Mitgliedern nicht nur ein komfortables und erschwingliches Zuhause bieten, sondern auch einen positiven Beitrag zur Umwelt leisten. Dabei haben wir stets die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Faktoren im Blick.**

Die Energiemangellage des Vorjahres ist zwar überwunden, doch das Preisniveau für Energie bleibt weiterhin hoch. Aufgrund der jährlich steigenden CO<sub>2</sub>-Steuer erwarten wir perspektivisch starke Preisanpassungen. Eines unserer zentralen Anliegen ist daher die Gebäudesanierung unter dem Aspekt der CO<sub>2</sub>-Einsparung. Bis Mitte der 2030er-Jahre wollen wir sämtliche noch bestehende Gasetagenheizungen in unseren Wohnanlagen auf andere Energieträger umgestellt haben.

Beachten müssen wir hierbei jedoch die Anforderungen an den Milieu- sowie den Denkmalschutz und weitere gesetzliche Vorgaben.

### Planung von Ladesäulen

Auch im Bereich Mobilität denken wir voraus: Um unseren Mitgliedern den Zugang zu umweltfreundlichen Alternativen zu erleichtern, wollen wir Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichten. Gespräche mit Anbietern laufen bereits.

### Genossenschaftlicher Energiedienstleister: StadtWatt eG

Gemeinschaft und Nachhaltigkeit vereint: Im November 2023 haben wir zusammen mit 20 anderen Wohnungsgenossenschaften und der BürgerEnergie Berlin eG die StadtWatt eG gegründet. Diese Genossenschaft wird zukünftig unser Mieterstrom-

modell begleiten und beratend tätig sein. Ziel ist es, regenerative Energiesysteme für sämtliche Wohnanlagen der involvierten Wohnungsgenossenschaften zu entwickeln und zu betreiben – also für insgesamt rund 50.000 Wohnungen in Berlin und Potsdam.

### Soziale Nachhaltigkeit für Mitglieder und Mitarbeitende

Nachhaltigkeit endet nicht bei technischen Lösungen, sie ist auch eine soziale Verantwortung. Wir fördern unsere Mitglieder durch bezahlbaren, dauerhaften Wohnraum und ein breit gefächertes soziales Engagement. Ganz im Sinne des genossenschaftlichen Miteinanders, welches aktiv auch in unserem Unternehmen für Mitarbeitende praktiziert wird. Mit Weiterbildungsangeboten und einer starken Einbindung in unternehmerische Prozesse schaffen wir ein Umfeld, in dem sie sich entwickeln und einbringen können.

### Ausblick

Die bbg steht für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und sozial verantwortliche Wohnraumentwicklung. Mit einer klaren Strategie zur Energieeinsparung, einem Fokus auf hohe Wohnqualität und einer engen Zusammenarbeit mit den Mitgliedern sind wir bereit, die Herausforderungen der Zukunft anzugehen. Denn wir glauben fest daran, dass jeder Schritt in Richtung Nachhaltigkeit nicht nur ein Gewinn für die Umwelt, sondern auch für unsere Gemeinschaft ist. Wichtig ist, dass die Umstellungen auf alternative Systeme mit den verbundenen Investitionen ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind. Nur so können wir sicherstellen, dass die Mitglieder profitieren und wir die Umwelt schützen.

Für Maßnahmen im Geschäftsjahr 2023/2024 stellen wir ein Investitionsbudget von **4,38 Millionen Euro** bereit, welches knapp 19 % des gesamten Bauinvestitionsvolumens ausmacht.

# bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

**D**ie bbg ist Mitglied des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der als gesetzlicher Prüfungsverband auch die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt, sowie des BBA – 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 Wohnungsbaugenossenschaften für die Bekanntheit und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Seit dem Millennium treten wir gemeinsam unter dem markanten »Bauklötzchen-Logo« mit verschiedenen Motiven und Sprüchen wie »Wir sind Berlins größte Wohngemeinschaft« 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.

Außerdem gehört die bbg der Ständigen Konferenz der Genossenschaften im BBU an. Darüber hinaus bestehen Mitgliedschaften an der Berliner Volksbank eG mit 500 Anteilen (26 TEUR) und an der GLS Gemeinschaftsbank eG mit 400 Anteilen (40 TEUR). Seit November 2023 ist die bbg mit 10 Anteilen (5 TEUR) eines der Gründungsmitglieder der StadtWatt eG.

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

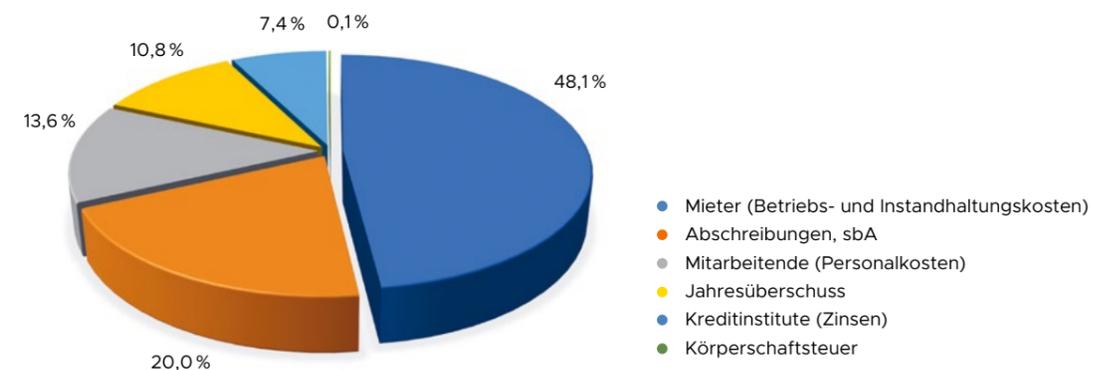
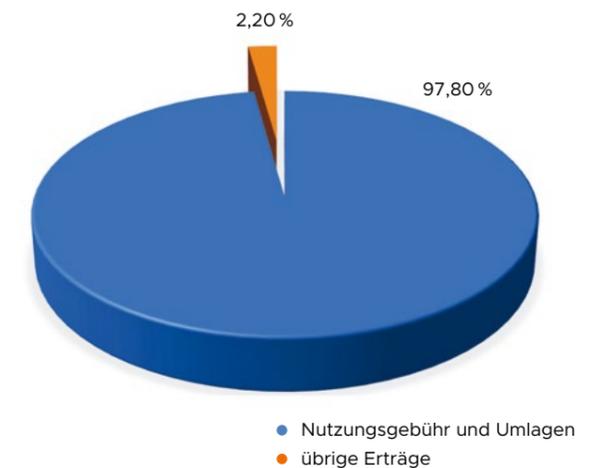
## Des Weiteren ist die bbg Mitglied

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

# Mittelverwendung

Verwendungen insgesamt	TEUR	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten)	26.973,1	48,1
Abschreibungen, sbA	11.198,0	20,0
Mitarbeitende (Personalkosten)	7.638,9	13,6
Jahresüberschuss	6.070,3	10,8
Kreditinstitute (Zinsen)	4.137,0	7,4
Körperschaftsteuer	81,4	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>56.098,7</b>	<b>100,0</b>

Erträge insgesamt	TEUR	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	54.866,3	97,80
übrige Erträge	1.232,4	2,2
Fördermittel	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>56.098,7</b>	<b>100,0</b>



# Laufende Bestandspflege

Um den steigenden Anforderungen an Wohnqualität und Energieeffizienz gerecht zu werden, modernisieren wir kontinuierlich unsere Wohnanlagen. Smarte Technologie spielt dabei eine zentrale Rolle, mit der Abläufe, Monitorings und Verbräuche optimiert werden. Im letzten Jahr konnten wir viele Heizungsanlagen an unser neues Monitoringsystem anschließen.

## Investitionen in Sanierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2023/2024 haben wir über 15,2 Millionen Euro in die Sanierung, Instandhaltung und Weiterentwicklung unserer Wohnanlagen investiert. Von unseren rund 7.100 Wohnungen sanieren wir jährlich bis zu 330, darunter sind ca. 200 Komplettsanierungen. Insbesondere bei einem Mieterwechsel prüfen wir sorgfältig, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Qualität der Wohnungen zu erhalten und an zeitgemäße Wohnstandards anzupassen.

Alein 2023/2024 flossen 8,5 Millionen Euro in Sanierungsmaßnahmen bei Leerwohnungen. Für die laufende Instandhaltung setzten wir im technischen Bestandsmanagement zusätzliche 5 Millionen Euro ein. Diese Investitionen sind ein essenzieller Beitrag, um sowohl den Wohnkomfort zu erhöhen als auch die Wohnquartiere optisch und funktional zu verbessern.

## Smarte Technologie für Effizienz und Nachhaltigkeit

Ein besonderer Fokus lag im vergangenen Jahr auf der digitalen Vernetzung unserer Gebäudetechnik. In vielen Heizungsanlagen wurde ein innovatives Monitoringssystem installiert, das Daten ausliest und analysiert.

Dieses System ermöglicht es, fehlerhafte Einstellungen oder ungewöhnliche Energieverbräuche frühzeitig zu erkennen und gezielt zu beheben. Auch die Wasseraufbereitung wird überwacht, sodass kritische Temperaturen identifiziert werden, bevor Probleme auftreten. Darüber hinaus erlaubt die digitale Vernetzung eine bedarfsgerechte Instandsetzung, die sowohl Kosten als auch Ressourcen schont. Das System ist inzwischen in vielen Wohnanlagen implementiert und unterstützt uns bei der nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Immobilien.

## Fernwärme für die Putbusser Straße/ Rügener Straße/Swinemünder Straße

In diesem Sanierungsprojekt setzen wir auf eine zukunftsweisende Energieversorgung. Insgesamt 162 Wohnungen werden an das Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch die bestehenden Gasheizungen vollständig ersetzt werden. Zusätzlich werden die Versorgungsleitungen saniert und die Stromanschlüsse erweitert, um eine effiziente dezentrale Warmwasserbereitung zu ermöglichen.

Die Verhandlungen mit der »BEW Berliner Energie und Wärme« sind bereits in vollem Gange, jedoch erwarten wir aufgrund der hohen Nachfrage die Fertigstellung erst im Geschäftsjahr 2027/2028. Um einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen, bereiten wir alle notwendigen Schritte schon jetzt vor. Mit einer Investitionssumme von 4,1 Millionen Euro ist dieses Vorhaben ein wichtiger Schritt in Richtung nachhaltige und effiziente Energielösungen.

## Laufende Überprüfung und Verkehrssicherung

Unsere Arbeit endet nicht an der Wohnungstür: Vom Dach bis in den Keller prüfen wir kontinuierlich den Zustand unserer Gebäude. Sind Dachziegel fest, funktionierenden Aufzüge, Beleuchtung und Geländer? Sind Wege in ordnungsgemäßem Zustand? All diese Aspekte gehören zu unserem jährlichen Investitionsplan.

Durch regelmäßige Begehungen und eine enge Zusammenarbeit mit unseren Dienstleistern sorgen wir dafür, dass notwendige Maßnahmen bedarfsgerecht umgesetzt werden. Dabei steht die Sicherheit unserer Anwohnerschaft stets im Mittelpunkt – sowohl in den Gebäuden als auch in ihrem unmittelbaren Umfeld.

# 15,2

←  
**Millionen Euro**  
Gesamtinvestition in die Sanierung, Instandhaltung und Weiterentwicklung unserer Wohnanlagen.

## 8,5

↑  
**Millionen Euro**  
Investitionen in Sanierungsmaßnahmen bei Leerwohnungen/Mieterwechseln im Geschäftsjahr 2023/2024

## 5,0

↑  
**Millionen Euro**  
Investitionen in die laufende Instandhaltung im Geschäftsjahr 2023/2024

## 200

↑  
**Komplettsanierungen von Wohnungen**  
jedes Jahr

# Baufortschritte der Neubau- vorhaben

Wir setzen auf energieeffiziente Maßnahmen, um unseren Beitrag zur Energiewende und zu einer nachhaltigen Zukunft zu leisten. Dieser Ansatz vereint auch unsere Neubauvorhaben in Brandenburg-Michendorf und in Berlin-Charlottenburg.



**Raum für Neues: Wohnen, Leben und Arbeiten in »apfel-mitte« in Michendorf**  
Mit 124 Wohneinheiten, die seit 2019 in der Gemeinde Michendorf (Land Brandenburg) entstehen, zählt das Neubauquartier »apfel-mitte« zu einem der größten Bauprojekte der letzten zehn Jahre bei der bbg. Ende 2025 soll das städtebauliche Konzept auf dem ca. 2,3 ha großen Gelände, nahe des Bahnhofs Michendorf, abgeschlossen sein.

Ein großer Meilenstein wurde im Geschäftsjahr 2023/2024 mit der Fertigstellung des größten Baufeldes, der Tiefgarage sowie des neu geschaffenen zentralen Richard-Muth-Platzes erreicht. An diesem hat die Gemeinde bereits ihr ebenfalls neues Rathaus bezogen, Gewerbeeinheiten sowie verschiedene Aufenthaltsplätze runden das Quartier ab.

- » Im Frühjahr 2024 wurde das zweite und größte Baufeld (Haus 3, 4 und 6) unseres Neubauquartiers »apfel-mitte« an uns übergeben. Auf einer Tiefgarage sind drei- bis viergeschossige Wohnhäuser mit 42 Wohnungen entstanden.
- » Weitere Bauabschnitte (Haus 8 und 9) mit 17 Wohneinheiten wurden im Sommer des letzten Geschäftsjahres an uns übergeben.
- » Nach der Eröffnung des Rathauses im September 2024, fand am 28. November 2024 ein »Tag der offenen Tür« statt, den zahlreiche Interessierte nutzten, um hinter die Kulissen des Rathauses zu schauen.



## Grünes Wohnen in Charlottenburg-Nord – Toeplerstraße

Unser gemeinsames Neubauprojekt mit der Charlottenburger Baugenossenschaft setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges und gemeinschaftliches Wohnen. Wir realisieren ein modernes Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise verbindet. Das Wohnhaus wird im KfW-55-Standard errichtet und mit Fernwärme versorgt.

Das Highlight stellt der einzigartige Dachgarten dar. Er ist nicht nur eine Begrünung, sondern er wird zum lebendigen Mittelpunkt des Wohnquartiers. Er bietet Rückzugsorte zum Entspannen, fördert den nachbarschaftlichen Austausch und stärkt das Gemeinschaftsgefühl. Die Gestaltung dieses urbanen Gartens erfolgte unter Einbeziehung unserer Mitglieder und trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität der Wohnanlage bei. Ein großzügiger Gemeinschaftsraum im Staffelgeschoss, ausgestattet mit einer Küche, lädt darüber hinaus zum nachbarschaftlichen Miteinander ein.

Im vergangenen Jahr sind wir mit dem Bau gut vorangekommen, auch wenn unser ursprüngliches Planungsziel bis Ende 2024 aufgrund unvorhergesehener Verzögerungen, beispielsweise durch verlängerte Maßnahmen zur Wasserhaltung, nicht vollständig eingehalten werden konnte. Die Fertigstellung ist für das Geschäftsjahr 2024/2025 geplant, Gespräche mit zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern laufen bereits.

- » Im Spätsommer 2024 fand der erste Spatenstich für das Haus 12 statt. In gleichen Zuge wurden die Stellplätze im Außenbereich und die Außenanlagen hergerichtet. Wir sind zuversichtlich, dass der Gebäudekomplex mit seinen Außenanlagen im kommenden Geschäftsjahr vollständig finalisiert werden kann.
- » Zum Stichtag 30. September 2024 waren rund 95 % der modernen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen vermietet. Zu den Bewohnenden und neuen Mitgliedern gehören viele Familien und Paare aus Michendorf und Umgebung, die eine größere Wohnung gesucht und bei uns gefunden haben. Für die verbliebenen unvermieteten Wohnungen laufen Abstimmungen über den Online-Service der bbg »Mein Wohnungswunsch« und in persönlichen Terminen mit der Verwalterin.

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

→  
Ausblick auf den  
Gemeinschaftsdachgarten in  
Berlin-Charlottenburg



# Geplante Projekte

## WIE 013 + 014 | Nachhaltige Sanierung in Reinickendorf

Ein Projekt, das wir bereits seit drei Jahren planen, nahm im vergangenen Jahr Fahrt auf: die Anbindung von 215 Wohnungen in Reinickendorf an das Fernwärmenetz. Mit einer Investition von rund 26 Millionen Euro erneuern wir das Heizungs-, Warm- und Kaltwassernetz und ersetzen die bisherige Gaszentralheizung. Das Ergebnis ist eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 75 %. Zusätzlich implementieren wir eine Photovoltaikanlage mit über 500 kWp, die künftig 50 % des Strombedarfs vor Ort decken wird.



↗  
General-Woyna-Straße,  
General-Barby-Straße,  
Auguste-Viktoria-Allee  
Baujahr: 1938  
216 Wohneinheiten  
Investition: ca. 26 Mio. Euro

### » Maßnahmen:

- Komplett-Erneuerung des Verteilnetzes
- Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme und Austausch der Heizkörper
- Umstellung auf dezentrale Warmwasserbereitung mittels elektronischer Durchlauferhitzer
- Überarbeitung der Fassaden
- Strangsanierung Elektro
- Strangsanierung Sanitär und Umbau auf barrierearme Bäder
- Instandsetzung der Dächer und Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Austausch der alten Kellerverschlüsse durch neue Gitterboxen

### » Erwartete Verbesserungen:

- Verbesserung der Energieeffizienz
- Verbesserung der Trinkwasserhygiene
- Umweltfreundlicher Solarstrom
- Geringerer Instandhaltungsaufwand
- Barrierearme Bäder

### » Projektzeitplan, ab Mai 2025:

- Bauvorbereitungen und Tiefbauarbeiten für Anschluss ans Fernwärmenetz
- Umbau von Garagen zu einer neuen Heizzentrale/Übergabestation Fernwärme
- Start der Dachsanierung

### » Strangsanierung und Arbeiten in den Wohnungen:

- Start Frühjahr 2026 bis voraussichtlich Sommer 2028

### » Bauen der Außenanlagen:

- Frühjahr bis Sommer 2029

## WIE 044 | Komplettsanierung in Buckow



↗  
Laubsängerweg 26, 28, 28a  
Baujahr: 1977  
16 Wohneinheiten  
Investition: ca. 4 Mio. Euro

### » Maßnahmen:

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Umstellung der Gasetagenheizungen auf elektrische Wärmepumpen (Luft-Wasser-Wärmepumpe) als Zentralheizungen pro Wohngebäude
- Strangsanierung Sanitär und Umstellung auf dezentrale Warmwasserbereitung mittels elektronischer Durchlauferhitzer
- Strangsanierung Elektro mit Zählerzentralisation im Keller
- Überprüfung/Sanierung der Schmutz- und Regenwasserleitungen im Keller
- Lüftungssanierung und Erneuerung der Dachlüfter
- Schadstoffsanierung der Fußböden in vier Wohnungen
- Errichtung Photovoltaikanlagen als Mieterstrommodell und teilweiser Betrieb der elektrischen Wärmepumpen
- Vorrüstung (Leerrohre) für E-Ladesäulen auf den Parkplätzen

### » Erwartete Verbesserungen:

- Erhebliche Primärenergieeinsparung sowie Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes
- Optische Verbesserung der thermischen Hülle
- Langfristig kein weiterer Sanierungsbedarf



### » Projektzeitplan

- 2023/2024–2026
- Geplanter Baubeginn in den Wohnungen: April 2025
- Geplantes Bauende in den Wohnungen: Oktober 2025

### » Außenanlagen und ergänzende Arbeiten:

- Geplantes Bauende: bis Frühjahr 2026 (wegen Pflanzzeiten)

Am Laubsängerweg führen wir nicht nur eine energetische Sanierung durch, sondern zentralisieren auch die Heizungsanlage. Erstmals setzen wir hierfür elektrische Luft-Wasser-Wärmepumpen ein. Die Warmwasserversorgung wird auf moderne elektronische Durchlauferhitzer umgestellt und eine Photovoltaikanlage sorgt dafür, dass der benötigte Strom direkt vom eigenen Dach kommt.

Für den Sanierungszeitraum werden Ersatzwohnungen bereitgestellt, da während der Strangsanierung die Wohnungen nicht nutzbar sein werden.

## WIE 008 | Gaubensanierung in Lichterfelde



↗  
Blumenviertel: Tulpenstraße 8–16,  
Lilienstraße 3–6, Hortensien-  
straße 5–8, Hortensienplatz 4–6  
Baujahr: 1927/1928  
238 Wohneinheiten  
Investition: ca. 6,5 Mio. Euro

Seit Jahren gibt es Klagen zum Zustand der Glasgauben (Stahl-Glas-Konstruktionen) und der großen Überkopfverglasungen in den Dachgeschosswohnungen im Blumenviertel. Diese Konstruktionen wurden im Zuge des Dachgeschossausbaus Mitte der 1990er-Jahre errichtet, genügen nicht mehr den heutigen thermischen Ansprüchen und weisen Undichtigkeiten auf. Die Bereiche mit den Überkopfverglasungen heizen sich im Sommer auf. Bei der Sanierung müssen wir Vorgaben aus dem Denkmalschutz einhalten. Die Vorplanung ist abgeschlossen.

### » Maßnahmen:

- Sanierung der Stahl-Glas-Konstruktionen und Verglasung wegen Undichtigkeiten, Feuchtigkeitsschäden, fehlenden Wärmeschutzes im Winter wie im Sommer
- Sonnenschutzverglasung zur Minderung des Wärmedurchgangs

### » Erwartete Verbesserungen:

- Klimaverbesserung innerhalb der Wohnung im Sommer und Winter
- Energieeinsparung
- Sommerlicher Wärmeschutz

### » Projektzeitplan

- 2023/2024 Planung
- 2024/2025 Baustart
- Mastereinbau für die Überkopfverglasung und einer Gaube mit Rettungswegaustritt (April bis Juli 2025)

Weitere Bauabschnitte sind in Planung, Erkenntnisse aus dem Bauabschnitt O werden hierbei berücksichtigt.

# Aktuelle Sanierungsprojekte

Um die Wohnqualität unserer Bestände zu sichern und den Herausforderungen der Energieeffizienz gerecht zu werden, setzen wir konsequent auf umfassende Sanierungsmaßnahmen.

### Mudrastraße | Lankwitz (WIE 010)

Investition: 16,5 Mio. Euro

Großprojekt auf der Zielgeraden: Nach fast vierjähriger Bauzeit kehrt in der Lankwitzer Wohnanlage Mudrastraße langsam Ruhe ein. Alle umfangreichen Arbeiten der Sanierung wurden abgeschlossen. Wir führten u. a. eine Strangsanierung durch und tauschten die Fenster aus. Durch die neue Dreifach-Verglasung kann Energie eingespart werden. Die Komplettsanierung der Dächer mit wesentlich höherer Wärmedämmung trägt seither ebenfalls zur Energieeinsparung bei und verbessert das Wohnklima. Zudem erneuerten wir alle Aufzugsanlagen und richteten bei fünf Aufzügen einen ebenerdigen Zugang ein. Ein wichtiger Schritt in Richtung barrierearmer Zugang zu den Wohnungen. Auch die Eingangsbereiche der Wohnanlage gestalteten wir neu. Rund 16,5 Mio. Euro investierten wir in das Projekt.

Nun folgen die Abschlussarbeiten in den Außenanlagen, wo Gehwege und Abstellplätze für Fahrräder bis zum Frühjahr/Sommer 2025 erneuert werden. Bis dahin wird ebenfalls die Photovoltaikanlage für den Mieterstrom laufen. Alle technischen Voraussetzungen sind geschaffen, jedoch muss noch der Anschluss an das Stromnetz Berlin erfolgen. Dann steht dem grünen Strom vom Dach nichts mehr im Wege. Ergänzende technische Informationen zur Photovoltaikanlage in der Mudrastraße stellen wir in unserer Rubrik »Nachhaltigkeit« zur Verfügung.

### Didostraße | Mariendorf (WIE 070)

Investition: 3,2 Mio. Euro

In der Didostraße sanieren wir die Abwassergrundleitungen im Keller. Gleichzeitig ersetzen wir die bestehenden Kellerverschlüsse aus Holz durch entsprechende aus Metall.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden an Kellertreppen und Durchgangswänden, um die Bausubstanz nachhaltig instandzuhalten. Die Arbeiten erfolgen in verschiedenen Bauabschnitten.

Geplantes Bauende: bis voraussichtlich 2028.



Im Transformationsprozess steht die Reduktion von CO<sub>2</sub> beim Bau und Betrieb im Fokus, was unseren Bestand resilient für die Zukunft macht.



# Soziales Engagement in Quartieren und Kiezen

Eine gute Nachbarschaft entsteht nicht von allein. Manchmal braucht sie eine helfende Hand. Deshalb setzen wir uns aktiv dafür ein, den Zusammenhalt unter unseren Mitgliedern zu stärken. Im vergangenen Jahr haben wir mit einem breiten Programm zum sozialen Austausch und Gemeinschaftssinn beigetragen – auch dank unserer engagierten Ehrenamtlichen sowie Netzwerk- und Kooperationspartner.

**N** **eu** **Impulse**  
Im Geschäftsjahr 2023/2024 haben wir unseren Bereich »Soziales Engagement« mit einer Quartiersmanagerin und einer Kiezbetreuerin neu aufgestellt, um Mitglieder zielgerichteter zu unterstützen und den Austausch mit Nachbarschaften zu intensivieren. Mit ihren Erfahrungen und ihrem Wissen bringen sie neue Impulse ins Team, die unsere Arbeit bereichern.

**Aktivitäten für alle Altersgruppen**  
Insgesamt 45 Veranstaltungen standen letztes Jahr für unsere Mitglieder auf dem Programm – ein vielfältiges Angebot aus Kunst, Kultur, Sport, Kreativkursen und spannenden Ausflügen.

Die Resonanz war groß: Rund 600 Mitglieder nahmen teil. Möglich gemacht hat das vielfach der Margareta-Spettmann-Verein, der den Gemeinschaftssinn stärkt und das soziale Miteinander über alle Altersgrenzen hinweg fördert und stärkt.

Dank des tatkräftigen ehrenamtlichen Engagements unserer Mitglieder konnten wir darüber hinaus viele weitere kostenfreie Aktivitäten anbieten. Auch unsere Gemeinschaftseinrichtungen waren ein beliebter Treffpunkt und wurden ausgiebig genutzt.

### Kreativität trifft Umweltschutz

Nachhaltiges Handeln ist ein wichtiger Aspekt unserer Arbeit: Wir möchten unseren Mitgliedern zeigen, wie einfach und inspirierend es sein kann, ressourcenschonend zu handeln. Ein Highlight war die Führung durch die »Noch-Mall« in Berlin-Reinickendorf, ein Gebrauchtwarenkaufhaus, das weit mehr als nur Secondhand-Artikel anbietet. Die Teilnehmenden bekamen spannende Einblicke hinter die Kulissen. Wie gebrauchte Waren ein neues Leben erhalten und wie sich Umweltschutz, soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln vereinen lassen.

Nach der Theorie kam die Praxis. In einem kostenlosen Upcycling-Workshop verwandelten die Teilnehmenden alte Glasflaschen in individuelle, dekorative Gläser und Vasen. Ein inspirierendes Beispiel dafür, wie Bildung, Umweltschutz und Kreativität zusammenfinden.

### Großes Mitgliederfest

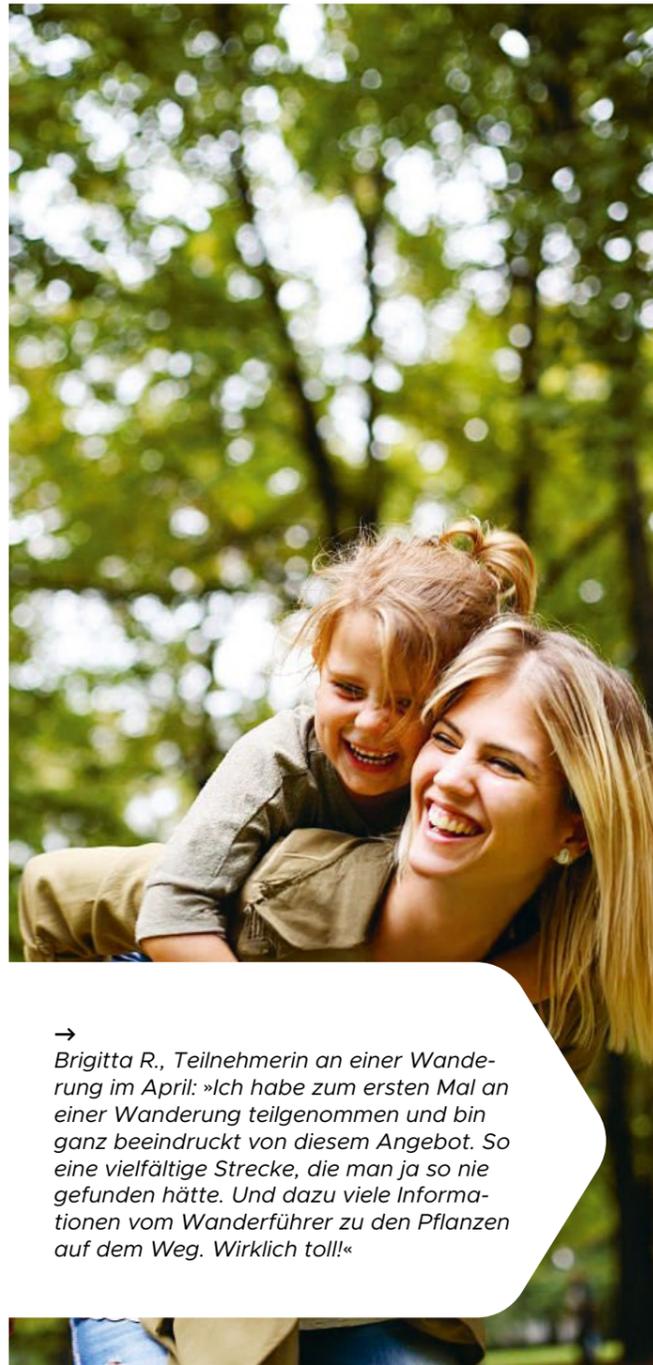
Blauer Himmel, strahlende Sonne und ein buntes Programm: Im Mai 2024 feierten wir mit rund 1.000 Besucherinnen und Besuchern wieder unser großes Mitgliederfest in der Späth'schen Baumschule in Treptow.

Auf unserer Bühne boten wir neben Livemusik auch Tanzvorführungen und Comedy. Dazu kamen zahlreiche Aktivitäten, die Groß und Klein begeisterten. Beim Basteln von Bienenhotels durften die Teilnehmenden handwerklich tätig werden und gleichzeitig etwas über den Schutz von Bienen und ihre Bedeutung für das Ökosystem lernen. Währenddessen tobten sich die Kinder auf der Hüpfburg aus oder übten ihr Geschick im Minigolf.

Eine Premiere war die Beteiligung verschiedener Handwerksfirmen, die ihr Gewerk in interaktiven Spielen, Mitmachaktionen und persönlichen Gesprächen dem Publikum präsentierten. Ein rundum gelungenes Fest.

### Sportliche Höhepunkte

Beim Internationalen Stadionfest (ISTAF) am 23. Februar 2024 erbrachten Leichtathleten wieder Bestleistungen.



→  
*Brigitta R., Teilnehmerin an einer Wanderung im April: »Ich habe zum ersten Mal an einer Wanderung teilgenommen und bin ganz beeindruckt von diesem Angebot. So eine vielfältige Strecke, die man ja so nie gefunden hätte. Und dazu viele Informationen vom Wanderführer zu den Pflanzen auf dem Weg. Wirklich toll!«*

Als Partner fieberten wir und unsere besonders sportbegeisterten Mitglieder mit. Genauso wie am 1. September 2024 – bei der sommerlichen Fortsetzung des ISTAF im Berliner Olympiastadion.

Seit drei Jahren ist auch die Sternfahrt fester Bestandteil unseres Veranstaltungskalenders. Am 9. Juni 2024 traten wir gemeinsam mit anderen Berliner Genossenschaftsmitgliedern in die Pedale. Über 800 Teilnehmende setzten ein kraftvolles Zeichen für soziales und gerechtes Wohnen – und bewiesen einmal mehr, wie viel gemeinschaftliches Engagement bewegen kann.



### Orte der Begegnung: unsere Gemeinschaftsräume

Unsere Gemeinschaftsräume in vielen Berliner Bezirken sind wahre Dreh- und Angelpunkte für Austausch und Aktivitäten. Wir boten unseren Mitgliedern im letzten Jahr monatlich rund 25 Kurse und Veranstaltungen. Besonders gut besucht waren die Sportangebote wie Tischtennis und Basketball, die in unserer Sporthalle in Mariendorf stattfanden.

Doch die Gemeinschaftsräume bieten noch mehr: Sie stehen unseren Mitgliedern auch für private Anlässe wie Geburtstage, Versammlungen oder gesellige Treffen offen. Aktuell bestehen noch freie Kapazitäten, die wir gerne stärker belegen möchten.

Um die Idee des Gemeinschaftlichen neu zu beleben, wurden die Auszubildenden der bbg mit der Aufgabe betraut, sich ein neues Nutzungskonzept für zwei unserer Räume zu überlegen und dann zu realisieren. Dieses Projekt wurde mit viel Engagement und in Begleitung der Ausbilder und technischen Abteilung gestartet. Dies zeigt, wie wir jungen Menschen praktische Erfahrungen vermitteln und damit eigenständiges Arbeiten und die persönliche Entwicklung fördern. Nach Abschluss der Arbeiten laden die frisch renovierten und neu ausgestatteten Räume unsere Mitglieder zur Nutzung ein.

←  
**Hoffeste und Nachbarschaftsaktionen**  
Im vergangenen Jahr fanden 15 Hoffeste, Flohmärkte und Glühweinfeste in über zehn Wohnanlagen statt. Diese boten Gelegenheiten, Nachbarn besser kennenzulernen und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.



**Lange vermisst!**  
»Endlich hat es auch die WIE O1 mal geschafft, auf dem Hof des Karl-Schrader-Hauses ein Hoffest zu feiern. Dank des großen Engagements von Stefan und Helena haben Jung und Alt umrahmt von einem Flohmarkt am 22. September bei schönstem Sommerwetter zusammengefunden und einander näher kennengelernt«, freut sich Heidrun D.



**Eine Übersicht mit allen Gemeinschaftsräumen stellen wir auf unserer Website zur Verfügung:**  
[bbg-eg.de/service/gemeinschaftsraeume/](http://bbg-eg.de/service/gemeinschaftsraeume/)

## Gemeinsam mehr erreichen: Netzwerk und Kooperationen

Unsere Angebote und Maßnahmen entfalten ihre volle Wirkung, wenn wir sie mit den Ressourcen und Kompetenzen anderer Einrichtungen, lokaler Organisationen und Bewohnerinitiativen verknüpfen. Durch die Zusammenarbeit entstehen Synergien, die es ermöglichen, soziale Strukturen in unseren Wohnquartieren nachhaltig zu verbessern.

Ein Beispiel für unsere erfolgreiche Vernetzung ist die langjährige Partnerschaft mit dem Verein »Freunde alter Menschen«. Er bietet älteren Mitgliedern Unterstützung, um ein selbstbestimmtes Leben zu führen und Einsamkeit entgegenzuwirken.

Des Weiteren unterstützten wir den Malteser Hilfsdienst. Sein Projekt »Berliner Hausbesuche« richtet sich an Menschen ab 70 Jahren und bietet kostenlose, individuelle Beratungen zu Themen wie Gesundheitsprävention, altersgerechtem Wohnen und sozialer Teilhabe.

Durch diese engagierten Kooperationen helfen wir älteren Mitgliedern, selbstbewusst ihren Alltag zu gestalten und ein fester Teil der Gemeinschaft zu bleiben.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und dem Quartiersmanagement im Gebiet Reinickendorf. Dort brachten wir uns aktiv in die Entwicklung von Themen und Projekten ein und konnten so gezielt Anliegen der Nachbarschaft aufgreifen und an ihrer Umsetzung mitarbeiten.

### Neue Netzwerke und Partner

Im Geschäftsjahr 2023/2024 haben wir unser Netzwerk nicht nur gefestigt, sondern auch neue Partnerschaften initiiert. Durch die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren schufen wir die Basis, um zukünftige Projekte noch effektiver zu gestalten und den Austausch zwischen Organisationen zu fördern.



→ Mitgliederfest in der Späth'schen Baumschule

In Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Nord nutzten wir die Möglichkeit, uns in bestehende Netzwerke einzubringen. Dadurch stärkten wir unsere Präsenz in den Bezirken und konnten wertvolle Impulse für unsere Arbeit gewinnen.

Darüber hinaus nahmen wir Kontakt zum Sozial- und Wohlfahrtsverband »Volkssolidarität Berlin« auf. Diese Kooperation eröffnet zusätzliche Möglichkeiten, unsere Mitglieder mit passenden Angeboten zu erreichen. Die Räumlichkeiten des Verbandes in Pankow bieten eine neue Option für Veranstaltungen und Begegnungen.

Besonders erfreulich war zudem der Aufbau eines Netzwerks im Bereich des sozialen Engagements mit anderen Wohnungsgenossenschaften. Der regelmäßige Austausch zu Erfahrungen und die gemeinsame Erarbeitung von Lösungsansätzen schaffen eine Plattform für gegenseitige Unterstützung und innovative Ideen.

## Beratung und Unterstützung für ein starkes Miteinander

Unser Bereich für soziales Engagement ist eine zentrale Anlaufstelle für unsere Mitglieder, wenn es darum geht, soziale und finanzielle Herausforderungen zu bewältigen. Mit einem breit aufgestellten Netzwerk aus kompetenten Partnern und einer Vielzahl von Unterstützungsangeboten bieten wir Lösungen, die Sicherheit und Orientierung schaffen.

Egal, ob es um persönliche Anliegen, rechtliche Fragen oder die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens geht – unser Ziel ist es, jeden Einzelnen bestmöglich zu unterstützen und die Gemeinschaft in unseren Wohnanlagen zu stärken.

### Individuelle Beratung und Unterstützung

Auch im Geschäftsjahr 2023/2024 war »teamwohnbalance« ein unverzichtbarer Partner. Die Organisation half unseren Mitgliedern mit kostenfreien Beratungen bei persönlichen und finanziellen Problemen, unterstützte bei Behördengängen und vermittelte Gesundheits- sowie Sozialdienste. Diese Hilfe hat vielen Mitgliedern den Weg aus schwierigen Lebenssituationen erleichtert und entscheidende Entlastungen gebracht.

### Rechtliche und pflegerische Beratung

Wenn es um sozialrechtliche Fragen ging, stand der »VdK Sozialverband Berlin-Brandenburg« unseren Mitgliedern zur Seite. Ob Anträge auf Pflegegrade, Hilfsmittel oder Rentenberatung – die Unterstützung durch den VdK hat dazu beigetragen, unseren Mitgliedern ein

möglichst selbstständiges Leben in ihren vertrauten vier Wänden zu ermöglichen, auch bei physischen Einschränkungen.

### Mediation: Konflikte konstruktiv lösen

Ein weiterer wichtiger Bestandteil unseres Angebots ist die Unterstützung bei nachbarschaftlichen Konflikten. Unser Mediationservice hilft dabei, Spannungen innerhalb der Wohnanlagen zu entschärfen. Wir stehen als neutrale Vermittler zur Verfügung, um Konflikte zwischen Nachbarn zu klären und ein harmonisches Miteinander zu fördern.

Mit Blick auf zukünftige Entwicklungen bleiben wir unserem Anspruch treu, mehr als nur Wohnraum zu bieten: »Wohnen plus – mehr als ein Dach über dem Kopf.«



»Wohnen plus – mehr als ein Dach über dem Kopf.«



← Führung »Auf den Spuren von Vicco von Bülow« in Brandenburg an der Havel



**Aufsichtsrat der bbg (Stand: 03/2024)**

V.l.n.r.: Arne Sangerhausen, Jörg Scheunemann, Imge Tak, Philipp Schmidt, Heidrun Dickel, Christian Fink, René Damme, Andreas Klein, Manfred Siering

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023/2024 die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet.

Bei den Strategietagen vom 24.11. bis 25.11.2023 hat sich der Aufsichtsrat umfassend mit dem Vorstand über

- » die Mietenstrategie,
- » die Genossenschaft und ihre Mitglieder und
- » die Entwicklung einer Gesamt-Strategie der bbg bis 2030 ausgetauscht.

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 fünf 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
- » Beratung und Beschluss über den Eintritt der bbg als Gründungsmitglied der StadtWatt eG
- » Beratung und Beschluss über die Wiederbestellung von Jens Kahl zum technischen Vorstandsmitglied bis zum 31.08.2029
- » Beratung und Beschluss über die gesetzliche Prüfung des letzten Geschäftsjahres
- » Beratung und Beschluss über den Gewinnverwendungsvorschlag und Bericht des Aufsichtsrates
- » Vorbereitung der Vertreterversammlung
- » Beratung und Beschluss über den Bauinvestitions-, Wirtschafts- und Finanzplan 2024/2025
- » Kenntnisnahme der vorliegenden 5-Jahresplanung der Bauinvestitionen und der vorläufigen 10-Jahresplanung

Der Aufsichtsrat kam hierbei zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2023/2024 den Vorgaben des Gesetzes und der Satzung entsprach und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden. Neben den Sitzungen erfolgten fünf schriftliche Beschlussfassungen.

Zusätzlich trat der Aufsichtsrat zur konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates nach der Vertreterversammlung am 20.03.2024 zusammen. Auf dieser Vertreterversammlung endete turnusgemäß die Amtszeit von Christian Fink, Andreas Klein und Jörg Scheunemann. Aus persönlichen Gründen legte Kerstin Blume das Amt vorzeitig nieder. Andreas Klein und Jörg Scheunemann wurden für eine weitere Amtszeit wiedergewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Imge Tak gewählt. Christian Fink wurde für die Restlaufzeit bis 2025 des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsrat-Mitgliedes gewählt. Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Mitglied, Kerstin Blume, für Ihren langjährigen und engagierten Einsatz zum Wohle der bbg.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) hat als zuständiger Prüfungsverband

das Geschäftsjahr 2023/2024 geprüft und erneut einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsbericht vom 20.01.2025 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und nach abschließender Beratung mit dem Wirtschaftsprüfer und den Vorständen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor,

- » dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- » dem Jahresabschluss 2023/2024 und dem Lagebericht des Vorstands zuzustimmen,
- » dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023/2024 zuzustimmen und
- » der Ausschüttung einer 4%igen Dividende für Pflichtanteile und einer 2%igen Dividende auf alle weiteren Geschäftsanteile zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2023/2024 geleistete wirtschaftlich erfolgreiche und engagierte Arbeit. Ebenso dankt er den Mitgliedern, die sich ehrenamtlich für unsere Genossenschaft engagiert und das Miteinander mitgestaltet haben.

Berlin, den 27. Februar 2025

Manfred Siering  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Die Kennzahlen

Stetiges Wachstum und Stabilität: Wir blicken auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurück. Im Geschäftsjahr 2023/2024 konnte wir einen Jahresüberschuss von 6.070,3 TEUR erzielen – eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (5.888,7 TEUR).

## 366.679,1 TEUR

Bilanzsumme – 358.270,2 TEUR (2022/2023)

## 35,67 %

wirtschaftliche Eigenkapitalquote –  
34,97 % (2022/2023)

## 19,5 Mio. EUR

Neubau und umfassende Sanierung –  
18,2 Mio. EUR (2022/2023)

## 1,86

Zinsdeckungsgrad –  
1,81 (2022/2023)

## 0,48 %

Leerstand – 0,45 % (2022/2023)

## 15,2 Mio. EUR

Investitionen in den Bestand – 14,6 Mio. EUR (2022/2023)

# Lage- bericht

30  
Grundlagen des Unternehmens

31  
Wirtschaftsbericht

40  
Risiko- und Chancen- sowie  
Prognosebericht

43  
Fazit

# 1. Grundlagen des Unternehmens

## 1.1 Geschäftsmodell

Zweck der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG (*nachfolgend bbg bzw. Genossenschaft*) ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechten an die Mitglieder, die Übernahme von Beteiligungen, die Gründung von Tochtergesellschaften sowie die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder sind möglich.

## 1.2 Strategien und Ziele

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

Der vorhandene Immobilienbestand mit mehr als 7.000 Genossenschaftswohnungen und Gewerbeeinheiten wird entsprechend einer nachhaltigen Unternehmensstrategie zukunftsorientiert angepasst und sukzessive weiterentwickelt. Hierbei stehen insbesondere Maßnahmen zur Transformation des Wohnungsbestandes, hin zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Standard und zur Schaffung von zeitgemäßen und nachhaltigen Ausstattungsstandards, im Fokus.

Um weiteren bedarfsgerechten und zukunftsfähigen Wohnraum für die aktuellen und künftigen Mitglieder zu schaffen,

wird regelmäßig der Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien als auch von Grundstücksflächen für Neubaumaßnahmen an den bbg-Standorten geprüft. Die Investitionsmöglichkeiten orientieren sich an der demografischen Entwicklung, den genossenschaftlichen Bedarfen sowie den gesetzlichen Anforderungen und hängen von der Ertragslage und den erforderlichen Eigenkapitalmitteln ab. Eigene Flächenpotenziale zur Nutzung für Ergänzungsbauten und Dachgeschossausbauten in den bestehenden Wohnanlagen werden auf Realisierbarkeit geprüft.

Neben der Bestandsentwicklungs-, Nachhaltigkeits- und Wachstumsstrategie bildet aus Sicht der bbg insbesondere die Servicequalität ein Erfolgskriterium. Es ist das Selbstverständnis der Genossenschaft, einen weiteren Schwerpunkt auf die kontinuierliche Verbesserung des Mitgliederservices über den gesamten Vermietungszyklus hinweg zu legen.

# 2. Wirtschaftsbericht

## 2.1 Rahmenbedingungen

### Deutsche Wirtschaft 2023/2024 durch globale Krisen

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich im Jahr 2023 bis zum Geschäftsjahresende im September 2024 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,3%. Verantwortlich für den Rückgang im Jahr 2023 waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen infolge steigender Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Der Trend setzte sich im Jahr 2024 nicht weiter fort. Die Wirtschaftsleistungen wurden im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht (+0,7%, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch im Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6%). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7%.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9%. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Stabilisierung der Energiepreise und die weitgehende Normalisierung der Lieferketten führten im ersten Halbjahr des Jahres 2024 zu einer Entspannung der Inflationsdynamik. Im April 2024 fiel die Inflationsrate auf 3,2%. Dies war vor allem auf gesunkene Energiepreise und eine geringere Nachfrage in einzelnen Sektoren zurückzuführen.

### Wohnungswirtschaft wächst 2023/2024 moderat – stabilisierende Funktion für Gesamtwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte im Jahr 2023 insgesamt 10% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0%). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsquote von 2,1% entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend.

### Prognose: 2024/2025 mit weiteren Investitionsrückgängen

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen weiter rückläufig sein. Sofern sich die Rahmenbedingungen der Förderkulisse und der Finanzierungen verbessern, könnten sich die Modernisierungsinvestitionen 2025, die insbesondere auf die steigenden Klimaschutzanforderungen einzahlen, wieder etwas erholen.

### Berlin – leidlich stabil in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3%). Die Verbrauchspreise stiegen in Berlin im Jahresdurchschnitt 2023 um 6,2% und somit etwas weniger als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9%). Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6%. Hier liegt Berlin bundesweit auf dem zweiten Platz. Der bundesweite Durchschnitt lag bei +0,7%.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch im Geschäftsjahr 2023/2024 wie zuvor angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist weiterhin angewachsen. Berlin zählte am 31. Dezember 2023 insgesamt 3.782.202 Einwohnerinnen und Einwohner.

### Brandenburg – stärkstes Wirtschaftswachstum aller Bundesländer

Mit einem Wachstum von 2,1% im gesamten Jahr 2023 ist Brandenburgs Wirtschaft deutlich stärker gewachsen als der Bundesdurchschnitt, der bei -0,3% lag.

Im Land Brandenburg führt die Zuwanderung weiter zu einem leichten Bevölkerungszuwachs. Am bbg-Standort Michendorf kam es im Geschäftsjahr zu einem Bevölkerungszuwachs von 13.845 (Stichtag 30.09.2023) auf 13.950 (Stichtag 30.09.2024).

## 2.2 Geschäftsverlauf

### Bestand

Die Wohnstandorte der bbg befinden sich in neun Berliner Bezirken sowie im Land Brandenburg in der Gemeinde Michendorf.

Bestand	30.09.2023	Zugänge	Abgänge	30.09.2024
Wohnungen	7.063	61	0	7.124
Gewerbe	75	3	-1	77
Stellplätze	907	33	0	940
Garagen	609	73	0	682
Servicepoints	4	1	0	5
Gästewohnungen	14	1	0	15
Sonstiges (Eigennutzung)	231	8	-2	237

### Land Berlin

In dem Objekt WIE 020 (Brentanostraße 19) wurde eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu zwei Wohnungen und einer Gästewohnung umgebaut. Die aktivierten Umbaukosten beliefen sich für das Geschäftsjahr 2023/2024 auf insgesamt 1.905,4 TEUR.

### Land Brandenburg

Im Neubauvorhaben »apfel-mitte« in der Gemeinde Michendorf in Brandenburg wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 mit Fertigstellung weiterer Bauabschnitte 59 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 33 Stellplätze, 73 Tiefgaragenstellplätze und 1 bbg-Servicepoint in den Bestand übernommen. Der Nutzen-/Lastenwechsel von 42 Wohnungen erfolgte am 1. Mai 2024,

### Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die preisbereinigten Bauinvestitionen sind aufgrund der weiter gestiegenen Baupreise, gestiegener Zinsen, anhaltend stark eingeschränkter Bundesförderungen für effiziente Gebäude und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung gesunken. Die Zahl der Baufertigstellungen blieb wie im Vorjahr erneut hinter dem gesteckten Ziel zurück. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt deshalb weiter an Schwung verloren.

### Leerstand

Leerstandsquote Wohnungsbestand (ohne Neubau)	30.09.2024 in %	30.09.2023 in %
Gesamt	1,08	1,18
Ohne Umsetzwohnungen	1,02	0,96
Ohne Umsetzwohnungen und ohne modernisierungsbedingten Leerstand	0,48	0,45

Der prozentuale Leerstand für den Wohnungsbestand hat sich zum Stichtag 30. September 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,10 Prozentpunkte verringert. Ohne Berücksichtigung von Wohnungen, die für die Zwischennutzung bei Sanierung planmäßig vorgehalten wurden (sogenannte Umsetzwohnungen), beläuft sich die Leerstandsquote auf 1,02%. Unter Berücksichtigung der Wohnungen, die aufgrund einer Modernisierung leer stehen, reduziert sich die Leerstandsquote auf 0,48%.

Zum 30. September 2024 standen 77 Wohnungen (Vorjahr: 83) leer. Zudem befanden sich neun bezugsfertige Wohnungen des Neubauprojektes in Michendorf in der Vermietung.

Die durch Leerstand und Umsetzwohnungen bedingten Erlösschmälerungen (Sollmieten und Umlagen) stiegen von rd. 754,5 TEUR in 2022/2023 auf rd. 878,2 TEUR im Geschäftsjahr 2023/2024. Der Anstieg der Erlösschmälerung liegt vorrangig in der Erstvermietung des Neubauprojektes Michendorf begründet.

### Fluktuation

Die Fluktuationsquote befindet sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Ende Februar 2024 führte die bbg für die Vermarktung und die Interessentenverwaltung ein neues digitales System ein.

Fluktuationsquote	2023/2024 in %	2022/2023 in %
Gesamt	4,52	4,53
ohne interne Umzüge	3,51	3,64
ohne interne Umzüge, Heim, Tod, Nachlassverfahren	2,18	2,46

### Mietentwicklung

In der bis zum 30. September 2023 gültigen bbg-Mietenstrategie waren keine Mieterhöhungen vorgesehen. Aufgrund der inflationären Entwicklungen und der angestiegenen Energiekosten für die Mitglieder wurde auch im Geschäftsjahr 2023/2024 weiter auf Mieterhöhungen im Bestand verzichtet. Im Rahmen von

Neuvermietungen wird nach einer internen Zielmietenfestlegung, die die Mietpreisbremse nicht überschreitet, vermietet. Die bbg hat für die Herrichtung von gekündigten Wohnungen (Leerwohnungssanierung) Standards entwickelt, die grundsätzlich umgesetzt werden.

Durchschnittliche Sollmieten	2023/2024 in EUR/m <sup>2</sup>	2022/2023 in EUR/m <sup>2</sup>
Frei finanzierter Bestand	7,13	7,06
Öffentlich geförderter Bestand	7,25	7,15
Neubau Michendorf	11,45	11,09
Gesamt	7,21	7,10

Die Erhöhung der durchschnittlichen Sollmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand (ohne Neubau) basiert im Wesentlichen auf gestiegenen Neuvermietungsmiten. Die Mietsteigerung liegt hier bei 0,99 %. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand

erhöhte sich die durchschnittliche Miete im Geschäftsjahr 2023/2024 um 1,40 %. Die Erhöhung resultiert nicht aus tatsächlichen Mietanpassungen, sondern ausschließlich aus den Veränderungen des Wohnportfolios »öffentlich gefördert«.

### Entwicklung Mitgliederbestand

	2023/2024	2022/2023
<b>Anzahl Mitglieder zum Beginn der Geschäftsjahre</b>	<b>12.161</b>	<b>11.986</b>
Zugänge	367	443
Abgänge durch		
Kündigungen	-118	-115
Sterbefälle	-69	-67
Übertragungen	-76	-86
Ausschlüsse	-3	0
<b>Anzahl Mitglieder zum Ende der Geschäftsjahre</b>	<b>12.262</b>	<b>12.161</b>

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder am 30. September 2024 beträgt 12.262 (30. September 2023: 12.161).

Die bbg hat seit dem 26. September 2018 einen Aufnahmestopp. Die Zeichnung von weiteren Anteilen (neben den Pflichtanteilen) ist seitdem nicht möglich. Kann eine Wohnung nicht an Mitglieder vermietet werden, erfolgt die Vermietung am Markt. Mitglieder werden somit nur im Zusammenhang mit einer Vermietung aufgenommen.

### Reihenhäuser Blankenfelde

Die bbg hat in den Jahren 1994 bis 1996 in Summe 82 Reihenhäuser (Fertighäuser) auf einem Erbbaugrundstück der Evangelischen Kirchengemeinde in Blankenfelde, mit dem Ziel, diese als Eigentumsmaßnahmen zu vermarkten, errichtet.

Im Nachgang zur Flughafenentscheidung (BER) als auch durch den Auslauf der Fördergebietsabschreibung ließ die anfänglich hohe Nachfrage erheblich nach. Um die Leerstandskosten zu reduzieren, wurden die verbliebenen Häuser mit dem Ziel einer späteren Vermarktung vermietet.

Zum 30. September 2024 befinden sich in Blankenfelde noch drei vermietete Häuser im Eigentum der bbg. Die angestrebten Verkaufsaktivitäten waren trotz gesunkener Nachfrage (Zinserhöhung, Inflation etc.) für zwei Häuser erfolgreich. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird jedoch erst im Geschäftsjahr 2024/2025 erfolgen.

### Investitionen in den Gebäudebestand und Neubau

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in die Außenanlagen betragen im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt ca. 34,7 Mio. EUR.

Aktuell befinden sich 38 Wohnanlagen der bbg in Erhaltungsgebieten. Sie unterliegen den Beschränkungen des Milieuschutzes im Rahmen der Leerwohnungssanierung und bei anstehenden Sanierungen/Modernisierungen sowie bei Maßnahmen in den Bereichen Energie/Klima/Umwelt.

Einen Schwerpunkt der technischen Bestandsbewirtschaftung bildet die Leerwohnungssanierung. Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden in 438 Wohnungen Arbeiten im Rahmen des Mieterwechsels durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 hat die bbg zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes umfangreiche Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben weitergeführt, neue vorbereitet als auch die laufende Instandhaltung und die geplante Instandsetzung in gewohnter Weise fortgesetzt. Das Sanierungs-/Modernisierungsprojekt in der WIE 010 (Mudrastraße) in Lankwitz sowie das Instandsetzungsprojekt in der WIE 070 (Äneasstraße etc.) in Mariendorf wurden fortgeführt und die umfassende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme in der WIE 020 (Brentanostraße) in Steglitz erfolgreich abgeschlossen. Neben den benannten umfassenden Maßnahmen wurde eine Reihe von Einzelmaßnahmen durchgeführt.

### bbg-Organisation

Im Geschäftsjahr wurden fünf von sieben neuen Stellen besetzt und 12 Stellen nachbesetzt. Trotz Fachkräftemangel konnten die neuen Stellen – bis auf eine Stelle in der Abteilung Energiewende/Projekte sowie die Stelle Organisationsentwicklung – bis zum Geschäftsjahresende besetzt werden.

Für die Mitglieder und zur Stärkung der genossenschaftlichen

Investitionen in Gebäudebestand, Außenanlagen und Neubau	2023/2024 in Mio. EUR	2022/2023 in Mio. EUR
Ungeplante Instandhaltung	5,0	4,6
Geplante Instandsetzung	1,0	2,0
Leerwohnungssanierung/ Mieterwechsel	8,5	8,0
Sanierung/Modernisierung	0,5	0,0
Energie/Klima/Umwelt	0,2	0,0
<b>Zwischensumme</b>	<b>15,2</b>	<b>14,6</b>
Zugänge Neubau	11,4	11,7
Zugänge Baukosten Gebäude und Außenanlagen	3,6	4,7
Zugänge Anlagen im Bau	3,4	1,8
Zugänge Bauvorbereitungskosten	1,1	0,0
<b>Investitionen gesamt</b>	<b>34,7</b>	<b>32,8</b>

Das gesamte Investitionsvolumen für Neubau, Sanierung/Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung belief sich im Geschäftsjahr 2023/2024 auf rd. 34,7 Mio. EUR. Davon entfielen 14,8 Mio. EUR auf die Neubauvorhaben »apfelmitte« (Michendorf) und Heinickeweg (Charlottenburg). Hier wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von 1,0 Mio. EUR vereinbart. In Michendorf ist die Wohnanlage »apfelmitte« planmäßig weiter vorangeschritten.

Die Fertigstellung des Neubauvorhabens in Charlottenburg-Nord im Heinickeweg (Toeplerstraße 2a) verzögert sich.

Stichtag	30.09.2024		30.09.2023	
	MA gesamt	davon TZ	MA gesamt	davon TZ
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	1	0	2	0
Angestellte	56	6	49	6
Auszubildende	4	0	5	0
Hauswarte	66	21	68	23
	<b>129</b>	<b>27</b>	<b>126</b>	<b>29</b>

Gemeinschaft beschäftigt die bbg eine Quartiersmanagerin und eine Kiezbetreuerin, die eine Vielzahl von Veranstaltungen organisieren. Die Aktivitäten finden u. a. in den Gemeinschaftsräumen der bbg statt. Darüber hinaus gibt es ein breites Angebot an Ausflügen, Führungen, Spaziergängen und Informationsveranstaltungen, die auch von Ehrenamtlichen durchgeführt werden.

Die Genossenschaft setzt auf eine nachhaltige Kulturentwicklung. Die darauf

einzelnden Maßnahmen werden neben fachlichen Qualifikationen in den Folgejahren bedarfsgerecht weiter fortgesetzt werden. Hierfür wurden insgesamt im Geschäftsjahr rd. 183,7 TEUR (Vorjahr: 58,8 TEUR) aufgewendet, mithin rd. 1,4 TEUR pro Mitarbeitenden der bbg.

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

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der bbg hat sich im Vergleich zum Vorjahr verändert. Das Bilanzvolumen ist um 8.202,0 TEUR auf 353.008,2 TEUR gestiegen.

	30.09.2024		30.09.2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristiges Vermögen	337.127,7	95,5	326.033,7	94,6	11.094,0
Mittel- u. kurzfristiges Vermögen	15.880,5	4,5	18.772,5	5,4	-2.892,0
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>353.008,2</b>	<b>100,0</b>	<b>344.806,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8.202,0</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristiges Kapital	343.357,6	97,3	336.095,4	97,5	7.262,2
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	9.650,6	2,7	8.710,8	2,5	939,8
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>353.008,2</b>	<b>100,0</b>	<b>344.806,2</b>	<b>100,0</b>	<b>8.202,0</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 8.409 TEUR (2,35 %) erhöht.

Die Vermögensstruktur der bbg wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Die immateriellen Vermögensgegenstände verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 31,8 TEUR und das Sachanlagevermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11.121 TEUR.

Den Zugängen durch Investitionen in den Gebäudebestand, Außenanlagen und Neubau in Höhe von 19.508,7 TEUR standen im Wesentlichen Abgänge aus planmäßigen Abschreibungen von 7.465,4 TEUR sodass und aus Baukostenzuschüssen von 1.097,5 TEUR gegenüber.

Durch den erzielten Jahresüberschuss hat sich das langfristige Eigenkapital unter Berücksichtigung der erfolgten

Dividendenausschüttung und der Veränderung des Geschäftsguthabens um 5.375,8 TEUR auf 127.111,5 TEUR gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (langfristig) hat sich um 0,70 Prozentpunkte auf 35,67 % verbessert.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,5 %, der Anteil des langfristigen Kapitals 97,3 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden

Mittel (rd. 343.357,6 TEUR) finanzieren neben dem langfristigen Vermögen noch mit rd. 6.229,9 TEUR das mittel- und kurzfristige Vermögen.

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (14.732,0 TEUR) mit den unfertigen Leistungen (13.577,3 TEUR) und die Bankguthaben aus Kauttionen (93,6 TEUR) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

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

### Finanzlage

Die flüssigen Mittel (ohne Kauttionen) entwickelten sich wie folgt:

	TEUR
Stand 30.09.2023	17.705,8
Veränderungen	-3.141,0
<b>Stand 30.09.2024</b>	<b>14.564,8</b>

Die Minderung der flüssigen Mittel resultiert insbesondere aus den noch bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen, vorrangig für die Neubauvorhaben Michendorf und Heinickeweg.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2024/2025 ergibt sich ebenfalls eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Planungsdaten des Wirtschafts- und Finanzplans zeigen in den nächsten Jahren ausreichende Liquiditätsspielräume.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden für Kredite mit Endfälligkeiten in den Jahren 2024/2025 sowie 2025/2026 Prolongationen und Umfinanzierungsvereinbarungen abgeschlossen, mithin in Höhe von rd. 23.300 TEUR. Mit dieser Maßnahme werden vorhandene Sicherheiten neu strukturiert, so dass zukünftig weitere Liegenschaften als dingliche Sicherungsinstrumente nutzbar sind.

Bezüglich der künftig auslaufenden Vereinbarungen werden aktuell der Kapitalmarkt und der Kapitalbedarf beobachtet.

## Ertragslage

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr entspricht den Erwartungen der Genossenschaft. Die Ertragslage ist im Wesentlichen von dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Das Jahresergebnis übertrifft unsere Erwartungen (geplant: 3.434,2 TEUR). Dies ist einerseits auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

zurückzuführen und andererseits auf Baumaßnahmen, die nicht wie geplant im Geschäftsjahr beginnen konnten. Ursachen für die Verzögerungen liegen in der derzeit noch in Arbeit befindlichen kommunalen Wärmeplanung und in mangelnden Handwerkskapazitäten. Die Maßnahmen sind verschoben und Bestandteil des Bau- und Investitionsplanes in den Folgejahren.

	2023/2024		2022/2023		Differenz
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	54.866,3	98,6	53.844,4	98,2	1.021,9
Betreuungs- und Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	275,0	0,5	-275,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	516,3	0,9	398,2	0,7	118,1
Bestandsveränderung, aktivierte Eigenleistung	261,3	0,5	324,6	0,6	-63,3
	<b>55.643,9</b>	<b>100,0</b>	<b>54.842,2</b>	<b>100,0</b>	<b>801,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	-11.758,0	-21,1	-11.558,9	-21,1	-199,1
Instandhaltungsaufwand	-15.214,9	-27,4	-14.629,4	-26,7	-585,5
Personalaufwand	-7.638,9	-13,7	-7.486,1	-13,6	-152,8
Abschreibungen	-7.789,6	-14,0	-7.719,4	-14,1	-70,2
Zinsaufwand	-4.097,1	-7,4	-4.113,3	-7,5	16,2
Übrige Aufwendungen	-3.408,5	-6,1	-3.500,8	-6,4	92,3
	<b>-49.907,0</b>	<b>-89,7</b>	<b>-49.007,9</b>	<b>-89,4</b>	<b>-899,1</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>5.736,9</b>	<b>10,3</b>	<b>5.834,3</b>	<b>10,6</b>	<b>-97,4</b>
Zins- u. Beteiligungsergebnis	414,8		209,9		204,9
Steuern	-81,4		-155,5		74,1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>6.070,3</b>		<b>5.888,7</b>		<b>181,6</b>

## 2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	30.09.2024	30.09.2023
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>			
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote	%	35,67	34,97
Fremdkapitalquote	%	64,33	65,03
Cashflow	TEUR	13.860	13.608
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>			
Sollmieten	TEUR	42.333	41.532
Sollmiete (frei finanziert)	EUR/m <sup>2</sup> /Wfl.	7,13	7,06
Sollmiete (öffentlich gefördert)	EUR/m <sup>2</sup> /Wfl.	7,25	7,15
Sollmiete (Neubau Michendorf)	EUR/m <sup>2</sup> /Wfl.	11,45	11,09
Instandhaltungskosten	TEUR	4.996	4.648
ungeplante Instandhaltung	EUR/m <sup>2</sup>	10,41	9,80
Investitionen in den Bestand	TEUR	10.219	9.982
geplante Instandsetzung	EUR/m <sup>2</sup>	2,19	2,27
Leerwohnungssanierung	EUR/m <sup>2</sup>	17,62	16,84
Sanierung/Modernisierung/Energie	EUR/m <sup>2</sup>	1,47	0,00
Abschreibungen auf Sachanlagen	TEUR	7.790	7.719
je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	16,22	16,27
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	TEUR	878	755
Fluktuationsquote	%	4,52	4,53
Leerstandsquote	%	1,08	1,18
Leerstandsquote ohne Umsetzwohnungen	%	0,48	0,45
<b>In Relation zur Jahressollmiete</b>			
Instandhaltungskosten	%	11,80	11,19
Investitionen in den Bestand	%	24,14	24,03
Abschreibung Sachanlagen	%	18,40	18,59
Erlösschmälerung (Sollmiete)	%	2,07	1,82

Der Cashflow (vereinfacht: Jahresüberschuss + Abschreibungen) ist weiterhin stabil und zum Vorjahr wieder leicht angestiegen um 252 TEUR. Der Cashflow reichte aus, um die Fremdkapitalzinsen und planmäßigen Tilgungen zu

finanzieren. Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5.925,8 TEUR konnten wiederum zusätzliche Tilgungen in Höhe von 2.068,3 TEUR vorgenommen werden.

# 3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

## 3.1 Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung, um Risiken und deren finanzielle Auswirkungen, aber auch Chancen, frühzeitig zu identifizieren. 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 Risikostrategie ist auf eine Vermeidung bzw. Reduzierung von bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken ausgerichtet, die einerseits den Unternehmenserfolg kurz- oder langfristig gefährden können oder andererseits für die Genossenschaft in ihrer eigentlichen Wirkung nicht einschätzbar sind. Sie beinhaltet daher Regelungen, die dauerhaft die Solvenz der Genossenschaft sichern sollen.

Bei der bbg ist ein Risikofrüherkennungssystem installiert, das in halbjährlichem Turnus aktualisiert wird und alle Unternehmensbereiche abdeckt.

Die Risikostrategie beinhaltet:

- eine unternehmenseinheitliche Sichtweise und Durchführung des Risikomanagements durch einen offenen und positiven Umgang im Unternehmen
- die permanente Anpassung des Risikoinventars, die Risikobewertung und die möglichen Gegenmaßnahmen
- die Priorisierung der identifizierten Risiken anhand eines Ampelsystems
- eine systematische Dokumentation der identifizierten und bewerteten Risiken sowie eventuelle notwendige Anpassungen und Änderungen

Wesentliche Werkzeuge für die Gestaltung und aktive Steuerung der bbg stellt die sechsjährige Bauinvestitionsplanung sowie

die zehnjährige Wirtschaftsplanung dar, deren Prämissen jährlich überprüft und bedarfsgerecht angepasst werden.

Monats- und Quartalsberichte, Unternehmenskennzahlenvergleiche sowie die jährliche Überprüfung des Versicherungsschutzes bilden weitere Grundlagen des Risikomanagements.

Weitere Bestandteile sind die Erstellung des Rating-Berichtes durch den Verband, die Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios sowie ein Informationsrahmenplan für die Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden eine IT-sowie eine Revisionsstrategie aufgestellt.

Die Themen Datenschutz und Compliance sowie Meldestelle werden durch externe Experten unterstützt. Für den Vorstand sowie den Aufsichtsrat bestehen – unabhängig voneinander – selbst erlegte Compliance-Regelungen.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ergeben sich die für die Immobilienwirtschaft typischen Risiken, wie Markt-, Standort- und Umweltrisiken, Bestandsbewirtschaftungsrisiken, technische Risiken, Unternehmens- und Organisationsrisiken sowie finanzielle und rechtliche Risiken.

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

Aufgrund der internen Bewertung stehen aktuell die Risiken Datenschutz, Baukostensteigerung, schadstoffhaltige Baustoffe und Finanzinstrumente unter verstärkter Beobachtung.

## Risiko Datenschutz

Ein nicht gesetzeskonformer Umgang mit personenbezogenen Daten gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie Datenverluste können hohe Strafzahlungen und einen Imageverlust zur Folge haben. 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 DSGVO regelmäßig erweitert und ausgebaut werden, der Einsatz eines internen Datenschutzkoordinators sowie die Umstellung der Datenspeicherung auf ein Rechenzentrum. Regelmäßig finden Datenschutzschulungen für alle Mitarbeitenden der bbg statt.

## Risiko Baukostensteigerung

Die Baupreientwicklung für Wohngebäude in Deutschland hat sich im Vergleich zum Vorjahr etwas beruhigt. Dennoch sieht die bbg das Risiko weiterhin als bedeutsam an. Kostensteigerungen wirken sich sowohl auf die technische Bestandsbewirtschaftung, die umfassenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen inkl. Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung als auch auf weitere Neubauprojekte negativ aus. Für die Genossenschaft bestehen kaum Möglichkeiten, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Mögliche Maßnahmen sind: Einheitspreisverträge, die Überarbeitung und Anpassung des Bauinvestitionsplanes und somit die Neubewertung von Maßnahmen und deren Zeitablauf.

## Risiko schadstoffhaltige Baustoffe

Durch den gezielten Ausbau von schadstoffhaltigen Baustoffen in Leerwohnungen, bei Wohnungssanierungen oder optional auf Mieterwunsch, reduziert die Genossenschaft das Risiko von Schadensersatz- oder Mietminderungsansprüchen. Bei umfassenden Baumaßnahmen handelt die bbg präventiv und lässt regelhaft ein Altlasten-Schadstoffgutachten im Rahmen der Vorplanung erstellen.

## Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Bei Neuabschlüssen, Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten

nach Möglichkeit gebündelt. Im Ergebnis hat die bbg ein Potenzial an verfügbaren Beleihungswerten für zukünftige Finanzierungsbedarfe.

Für die bbg ist es ein Grundsatz bei Abschluss von Darlehensverträgen, dass Forderungen nur mit Zustimmung abgetreten werden können.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die bbg hat als Prämisse in der Zehnjahresplanung für neu aufzunehmende bzw. zu prolongierende Darlehen einen Plansatz von 4,5 % p. a. Zins und 2,0 % p. a. Tilgung.

## 3.2 Chancenbericht

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

### Starke Nachfrage nach Wohnraum

Berlin bleibt eine Stadt mit einer stetig wachsenden Bevölkerung und einer enormen Nachfrage nach Wohnraum. Davon profitiert auch das Berliner Umland und somit der neue bbg-Standort Michendorf. Die bbg kann in diesem Kontext Wohnungen auch unabhängig von der Nachfrage von Mitgliedern kurzfristig vermieten.

### Nachhaltigkeit und ökologische Bauprojekte

Die zunehmende Sensibilisierung für ökologische Fragestellungen und nachhaltige Lebensweisen bietet der bbg die Möglichkeit, innovative, umweltfreundliche Pilotprojekte, die auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien setzen, zu realisieren. Die Sanierung/Modernisierung bestehender Objekte im Hinblick auf ökologische Standards sind daher zentrale Aspekte der strategischen Ausrichtung. Als Gründungsmitglied (Beitritt im November 2023) der StadtWatt eG werden unter genossenschaftlichem Ansatz neue Wege beschritten, die die strategische Ausrichtung unterstreichen.

### Digitale Transformation

Die bbg versteht die digitale Transformation zur Eröffnung von Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung, vor allem zur besseren Kommunikation mit den Mitgliedern und zur Zukunftssicherung. Durch die weiterführende Implementierung digitaler Lösungen im Bereich der Bestandsbewirtschaftung und des Mitgliederservices kann

die Genossenschaft ihre internen Prozesse optimieren und den Mitgliedern ein modernes Nutzererlebnis bieten.

### Kooperation und Partnerschaften

Das Eingehen von strategischen Partnerschaften mit anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft, wie z. B. beim Neubau in Charlottenburg-Nord oder mit sozialen Einrichtungen, hilft der bbg, Synergien zu schaffen und gemeinsame Projekte im Sinne der Mitglieder zu realisieren. Kooperationen ermöglichen nicht nur

### 3.3 Prognosebericht

Die Planungen für das Geschäftsjahr 2024/2025 sehen steigende Investitionen für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch die planmäßige Fertigstellung der Ergänzungsbebauung in Charlottenburg-Nord und des letzten Bauabschnittes in Michendorf vor. Im Zentrum der für das Geschäftsjahr, aber auch für die Folgejahre, geplanten Maßnahmen steht die qualitative, zeitgemäße und energetische Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes – insbesondere unter dem Aspekt der Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

	2024/2025 in Mio. EUR	2025/2026 in Mio. EUR	2026/2027 in Mio. EUR	2027/2028 in Mio. EUR
Wohnungsneubau	6,1	0,5	0,0	0,0
Instandhaltung/ Modernisierung	25,4	27,4	29,3	29,0
Jahresüberschuss zum 30.09.	4,0	5,6	5,9	2,9
Liquidität zum 30.09.	6,1	3,9	2,5	2,5

Für das kommende Geschäftsjahr wird ein positives Jahresergebnis in Höhe von 4,0 Mio. EUR erwartet. Diesem liegen moderat ansteigende Umsatzerlöse und annähernd konstante Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zugrunde als auch der Verkaufserlös aus der Veräußerung von drei Reihenhäusern in Blankenfelde.

Im Geschäftsjahr wurden zwei der drei verbliebenen Reihenhäuser verkauft. Der Nutzen-/Lastenwechsel war planmäßig im November 2024. Der Verkauf des letzten Reihenhauses erfolgte im November 2024. Der Nutzen-/Lastenwechsel ist zum 1. Januar 2025 vollzogen.

den Zugang zu neuen Ressourcen und Know-how, sondern unterstützen auch die Überwindung von Herausforderungen und Hürden, die im Rahmen der Energiewende und bei der Durchführung von Bauprojekten auftreten können.

### Langfristig abgeschlossene Kreditverträge in der Niedrigzinsphase

Die langfristig abgeschlossenen Kreditverträge in der Niedrigzinsphase wirken sich weiterhin positiv aus.

Trotz des anhaltend hohen Investitionsvolumens werden für die kommenden Jahre weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet; dies unter Berücksichtigung der Wiederaufnahme von moderaten Mietanpassungen im Bestand gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der bbg-Mietengrundsätze. Die bbg-Mietengrundsätze sehen eine Erhöhung der Nettokaltmieten von maximal 10,0 % in drei Jahren vor, unter Berücksichtigung von Kappungsgrenzen nach Wohnungsgrößen.

Nebenden umfassenden technischen Aktivitäten wird die Verbesserung des bbg-Services durch weitere Digitalisierung/Automatisierung von wesentlichen Prozessen fortgesetzt bzw. die Systemlandschaft auf Basis der bbg-IT-Strategie angepasst werden.

Die bbg hat sich im Geschäftsjahr 2023/2024 mit der Überprüfung und Anpassung der Unternehmensstrategie beschäftigt, die sich maßgeblich an den Bedürfnissen der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter und Mitarbeitenden orientiert. Im Fokus steht dabei, auch zukünftig ökologische Anforderungen mit sozialen und

ökologischen Aspekten in Einklang zu bringen. Die bbg-Strategie 2030 wird mit den Mitarbeitenden, dem Aufsichtsrat und den Vertreterinnen und Vertretern bis zum II. Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025 besprochen und durch den Vorstand beschlossen werden.

In den kommenden zwei Jahren wird die Kampagne »140 Jahre bbg. 140 gute Taten.«, die anlässlich des runden Geburtstages der bbg (Gründung: 16. Mai 1886) ins Leben gerufen wurde, durchgeführt werden. Ziel der Kampagne ist, die Identifikation der Mitglieder mit der bbg zu stärken, das Engagement der Mitglieder innerhalb der bbg zu fördern und die Arbeitgebermarke konsequent weiterzuentwickeln. Das bedeutet, dass die bbg bestehende »gute Taten« sichtbar machen, Mitglieder und Mit-

arbeitende als auch Dienstleister, Partner, Nachbarn und die Öffentlichkeit aufrufen wird, »gute Taten« in den Nachbarschaften der Genossenschaft zu entwickeln und umzusetzen.

In einem sich ständig verändernden Arbeitsumfeld stellt für die bbg die Mitarbeiterbindung eine wichtige Herausforderung und eine zugleich essenzielle Chance dar. Der neue Standort Lorenzweg 5 bietet nicht nur moderne Arbeitsbedingungen, sondern auch die Möglichkeit, die Unternehmenskultur weiterzuentwickeln, die Wertschätzung, Teilhabe und Entwicklung fördert. Die in den letzten Jahren realisierten kulturprägenden Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung von Teamworkshops zu verschiedenen Themen, werden im Jahr 2025 konsequent fortgesetzt werden.

## Fazit

Die Genossenschaft hat, wie in den vergangenen Jahren, trotz anhaltend hoher Investitionen in die Wohnanlagen und herausfordernder Rahmenbedingungen, ein positives Jahresergebnis erzielt. Auch künftig wird die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand aktiv bewirtschaften, ihn zeitgemäß weiterentwickeln und somit in der Lage sein, Mitglieder mit gut ausgestatteten 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. September 2024 zeigen keine substanzgefährdenden Risiken für die bbg und deren wirtschaftliche Kraft.

Die bbg befindet sich in einer vielversprechenden Lage, um die sich bietenden Chancen und die anstehenden Herausforderungen im Geschäftsjahr 2024/2025 zum Wohle ihrer Mitglieder, Mitarbeitenden und der Genossenschaft insgesamt zu realisieren.

Berlin, 20. Januar 2025

Vorstand der  
bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jens Kahl

Kerstin Kirsch

# Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2024

- 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 BAUGENOSSENSCHAFT eG mit Sitz im Lorenzweg 5 in 12099 Berlin ist eingetragen beim Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter der Register-Nr. GnR 87 B.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023/2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021.

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 10 bzw. 15 Jahre abgeschrieben.

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

Bauvorbereitungskosten sind im Wesentlichen für eine Komplettanierung der thermischen Hülle (WA 44) sowie für den Heizungsumbau von Gas auf Fernwärme (WA 13/14) angefallen.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Es besteht eine Mitgliedschaft bei der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit 500 Geschäftsanteilen (26,0 TEUR), eine Mitgliedschaft bei der GLS-Gemeinschaftsbank eG in Höhe von 400 Anteilen (40,0 TEUR) sowie eine Mitgliedschaft bei der StadtWatt eG in Höhe von 10 Anteilen (5,0 TEUR).

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 16,5 TEUR auf 58,5 TEUR 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 54,5 TEUR (Vorjahr: 67,5 TEUR) enthalten.

Im Posten »Unfertige Leistungen« sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 13.577,3 TEUR (Vorjahr: 13.370,5 TEUR) enthalten.

Der Posten »Sonstige Vermögensgegenstände« enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus noch laufenden Schadensregulierungen von 113,4 TEUR (Vorjahr: 135,0 TEUR) sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 124,5 TEUR.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen

in Höhe von 0,7 TEUR im Posten »Forderungen aus Vermietung«.

### 2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Der Erfüllungsbetrag entspricht dem Barwert der künftigen Pensionsleistung. Künftige Rentenanpassungen sind mit 2 % p. a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2024: 1,87 %).

Der Abstockungsgewinn gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30. September 2024 10,2 TEUR.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 367,3 TEUR (Vorjahr: 344,7 TEUR) sowie ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe von 314,9 TEUR (Vorjahr: 310,4 TEUR). Weiterhin werden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von 227,4 TEUR (Vorjahr: 150,0 TEUR), Prüfungskosten in Höhe von 75,0 TEUR (Vorjahr: 78,0 TEUR) und für Kosten der Archivierung in Höhe von 63,5 TEUR (Vorjahr: 63,9 TEUR) ausgewiesen.

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

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 50.660,4 TEUR (Vorjahr: 44.477,0 TEUR) bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2035.

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

### 3. Latente Steuern

Differenzen zwischen den Ansätzen in Handels- 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.

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 im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 277,0 TEUR (Vorjahr: 152,5 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 12,9 TEUR (Vorjahr: 15,8 TEUR) und Zuschüsse für energetische Maßnahmen in Höhe von 23,2 TEUR (Vorjahr: 24,7 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 45,0 TEUR (Vorjahr: 62,1 TEUR).

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.

### E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	1
Angestellte	50
Angestellte in Teilzeit	6
Hauswarte	45
Hauswarte in Teilzeit	21
Auszubildende	4
<b>Gesamt</b>	<b>129</b>

Mitgliederentwicklung (verbleibende Mitglieder)	
30.09.2023	12.161
Zugänge	+ 367
Abgänge	-266
<b>30.09.2024</b>	<b>12.262</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.559,2 TEUR (Vorjahr: 19.615,3 TEUR) und haben sich im Geschäftsjahr um 56,1 TEUR verringert (Vorjahr: + 55,5 TEUR).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 40,4 TEUR (Vorjahr: 70,0 TEUR) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.904,8 TEUR (Vorjahr: 4.864,4 TEUR).

Für die ab dem Geschäftsjahr 2020/2021 erworbene, schlüsselfertig zu errichtende Wohnanlage in Michendorf (Gesamtkosten 48.520,2 TEUR (ohne Nebenkosten) sind bis zum Bilanzstichtag insgesamt 46.785,3 TEUR (einschließlich Nebenkosten und vor Zuschüssen) angefallen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### Aufsichtsrat

→ Kerstin Blume (bis 20.03.2024)  
 → René Damme  
 → Heidrun Dickel  
 → Christian Fink  
 → Andreas Klein (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)  
 → Arne Sangerhausen  
 → Jörg Scheunemann  
 → Philipp Schmidt  
 → Manfred Siering (Vorsitzender)  
 → Imge Tak (ab 20.03.2024)

### Vorstand

→ Jens Kahl  
 → Kerstin Kirsch

### Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss von 6.070.331,65 EUR und der Gewinnvortrag von 1.807.492,01 EUR betragen insgesamt 7.877.823,66 EUR.

Gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 610.000,00 EUR und in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.425.165,83 EUR vorgenommen.

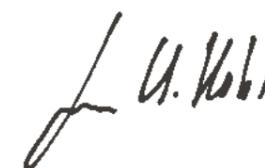
Der Bilanzgewinn beträgt somit 4.842.657,83 EUR.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende auf die am 1. Oktober 2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuzahlen. Gemäß § 41 Abs. 2 Satz 3 sollen für Pflichtanteile 4 % und für weitere Anteile 2 % ausgeschüttet werden. Daraus ergibt sich insgesamt eine Dividende von 679.813,79 EUR.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, weitere 2.000.000,00 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 2.162.844,04 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 20. Januar 2025

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jens Kahl



Kerstin Kirsch

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023/2024

Bilanz zum 30.09.2024

AKTIVA	30.09.2024		30.09.2023
	EUR	EUR	EUR
<b>A – Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		27.444,42	59.334,64
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	328.426.650,71		321.345.151,10
2. Grundstück mit Geschäftsbau	732.414,56		748.146,56
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.536.780,43		1.361.776,56
4. Anlagen im Bau	5.268.088,96		2.453.348,26
5. Bauvorbereitungskosten	1.065.296,03	<b>337.029.230,69</b>	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anlagen im Bau		<b>71.000,00</b>	66.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>337.127.675,11</b>	326.033.757,12
<b>B – Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	476.268,34		476.268,34
2. Unfertige Leistungen	13.577.333,33	<b>14.053.601,67</b>	13.370.453,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	374.073,47		306.848,69
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	433.350,63	<b>807.424,10</b>	278.457,00
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.658.425,16		15.985.932,49
2. Bausparguthaben	0,00	<b>14.658.425,16</b>	1.813.394,96
<b>C – Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>31.998,13</b>	5.065,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>366.679.124,17</b>	358.270.177,59

PASSIVA	30.09.2024		30.09.2023
	EUR	EUR	EUR
<b>A – Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	355.570,41		344.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.559.245,91		19.615.251,98
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	148.200,00	<b>20.063.016,32</b>	121.800,00
<i>Rückständige fällige Zahlungen auf Geschäftsanteile:</i> <i>20.069,59</i>			<i>(18.951,90)</i>
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	10.963.000,00		10.353.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>610.000,00</i>			<i>(600.000,00)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	82.942.873,39	<b>102.205.873,39</b>	78.517.707,56
<i>davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:</i> <i>2.000.000,00</i>			<i>(5.000.000,00)</i>
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>2.425.165,83</i>			<i>(2.344.352,71)</i>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.807.492,01		1.538.992,98
2. Jahresüberschuss	6.070.331,65		5.888.705,41
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	3.035.165,83	<b>4.842.657,83</b>	2.944.352,71
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>127.111.547,54</b>	<b>121.735.705,22</b>
<b>B – Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.105.232,00		3.183.441,00
2. Steuerrückstellungen	320,79		499.880,44
3. Sonstige Rückstellungen	1.142.259,04	<b>4.247.811,83</b>	1.043.451,02
<b>C – Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	210.080.299,23		206.334.748,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.264.523,78		6.380.070,09
3. Erhaltene Anzahlungen	14.731.950,21		14.468.141,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.623.218,57		534.947,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.376.767,14		3.783.696,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	224.408,82	<b>235.301.167,75</b>	290.251,39
<i>davon aus Steuern: 73.740,17</i>			<i>(71.096,43)</i>
<b>D – Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>18.597,05</b>	15.843,36
<b>Bilanzsumme</b>		<b>366.679.124,17</b>	358.270.177,59

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2023 bis 30.09.2024

	Geschäftsjahr 2023/2024		Vorjahr 2022/2023
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.866.338,54		53.844.367,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	54.866.338,54	275.000,00
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>206.880,02</b>	257.108,86
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>54.445,79</b>	67.480,34
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>516.289,67</b>	398.221,47
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>25.504.795,78</b>	24.770.335,52
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.178.591,86		6.072.115,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.460.356,73	<b>7.638.948,59</b>	1.413.934,83
davon für Altersversorgung: 235.899,65			(202.453,86)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>7.789.613,62</b>	7.719.445,99
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>3.313.683,23</b>	3.413.276,39
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		<b>2.040,00</b>	1.180,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>452.741,82</b>	257.015,88
davon aus Abzinsung: 986,47			(1.032,53)
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>4.137.029,30</b>	4.161.551,90
davon aus Abzinsung: 39.955,00			(48.287,00)
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>81.364,57</b>	155.502,64
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>7.633.300,75</b>	<b>7.394.211,52</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>1.562.969,10</b>	1.505.506,11
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>6.070.331,65</b>	<b>5.888.705,41</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>		<b>1.807.492,01</b>	1.538.992,98
<b>17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>3.035.165,83</b>	<b>2.944.352,71</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>4.842.657,83</b>	<b>4.483.345,68</b>

# Verbindlichkeiten Stand 30.09.2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	210.080.299,23 (206.334.748,81)	7.148.009,58 (5.561.714,48)	36.286.009,51 (36.591.106,36)	166.646.280,14 (164.181.927,97)	210.080.299,23 (206.334.748,81)	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.264.523,78 (6.380.070,09)	628.299,37 (2.115.546,31)	3.636.224,41 (1.900.859,45)	0,00 (2.363.664,33)	4.264.523,78 (6.380.070,09)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	14.731.950,21 (14.468.141,61)	14.731.950,21 (14.468.141,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.623.218,57 (534.947,74)	1.623.218,57 (534.947,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	4.376.767,14 (3.783.696,91)	4.376.767,14 (3.783.696,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	224.408,82 (290.251,39)	224.408,82 (290.251,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>235.301.167,75</b> (231.791.856,55)	<b>28.732.653,69</b> (26.754.298,44)	<b>39.922.233,92</b> (38.491.965,81)	<b>166.646.280,14</b> (166.545.592,30)	<b>214.344.823,01</b> (212.714.818,90)	

Vorjahreszahlen in Klammern  
\*) GPR = Grundpfandrecht

# Anlagenpiegel per 30.09.2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (plus)	Umbuchungen (minus)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	482.263,81	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	498.364.818,62	14.990.222,08	1.097.494,54	638.486,53	0,00
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.067.167,12	467.736,19	94.672,71	0,00	0,00
Anlagen im Bau	2.453.348,26	3.453.227,23	0,00	0,00	638.486,53
Bauvorbereitungskosten	0,00	1.065.296,03	0,00	0,00	0,00
	506.408.260,04	19.976.481,53	1.192.167,25	638.486,53	638.486,53
<b>Finanzanlagen</b>	66.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	506.956.523,85	19.981.481,53	1.192.167,25	638.486,53	638.486,53

Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2024	Kumulierte Abschreibg. 01.10.2023	Abschreibg. des Geschäfts- jahres	Abschreibg. auf Abgänge	Kumulierte Abschreibg. 30.09.2024	Buchwert am 30.09.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	482.263,81	422.929,17	31.890,22	0,00	454.819,39	27.444,42
0,00	512.896.032,69	177.019.667,52	7.449.714,46	0,00	184.469.381,98	328.426.650,71
0,00	1.430.500,47	682.353,91	15.732,00	0,00	698.085,91	732.414,56
0,00	92.425,57	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
0,00	4.440.230,60	2.705.390,56	292.276,94	94.217,33	2.903.450,17	1.536.780,43
0,00	5.268.088,96	0,00	0,00	0,00	0,00	5.268.088,96
0,00	1.065.296,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.065.296,03
0,00	525.192.574,32	180.499.837,56	7.757.723,40	94.217,33	188.163.343,63	337.029.230,69
0,00	71.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.000,00
0,00	525.745.838,13	180.922.766,73	7.789.613,62	94.217,33	188.618.163,02	337.127.675,11

# Impressum

## Herausgeber

bbg Berliner Baugenossenschaft eG  
Lorenzweg 5, 12099 Berlin  
post@bbg-eg.de

## Layout & Satz

ITM design GmbH  
Kurfürstendamm 215, 10719 Berlin  
www.itm-gruppe.com

## Fotografien

Titel: Freepik.com,  
S. 3: Freepik.com, S. 4: Tina Merkau,  
S. 15, oben: Tina Merkau, S. 15, unten: Architekturbüro Wunderlich,  
S. 22: istockphoto.com/liderina

## Druck

Brinkmann DruckService  
Auflage: 585 Stück  
Umschlag: Iona® offset 250 g/m<sup>2</sup>  
Inhalt: Iona® offset 120 g/m<sup>2</sup>

## Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird mitunter 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.

# Hier arbeitet sich's auch **gut.**

66

**Hauswartinnen/Hauswarte**

21

**technische Mitarbeitende**

36

**kaufmännische  
Mitarbeitende**

4

**Auszubildende**

2

**Vorstände**

## Benefits

- » Vergütung nach Tarif
- » Betriebliche Altersvorsorge
- » Flexible Arbeitszeiten
  - » Mobiles Arbeiten
  - » Diensthandy
- » 30 Tage Urlaub
- » 24.12. und 31.12. frei
  - » Weiterbildung
  - » Mitarbeiter-Events

**Jetzt bewerben.**



← [www.bbg-eg.de/genossenschaft/karriere](http://www.bbg-eg.de/genossenschaft/karriere)



**bbg-eg.de**