



Vorwort des Vorstands



„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“ [Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888), deutscher Agrarpolitiker und Gründer der Raiffeisengenossenschaften]

In den vergangenen 130 Jahren wurde viel bbg-Geschichte geschaffen und zahlreiche Menschen waren daran beteiligt. Aus einigen mutigen Berlinern als Gründungsmitglieder in der Gründungsversammlung am 16. Mai 1886 wurden 1887 schon 73 Mitglieder, und schon um 1900 erreichte die Genossenschaft mit 949 aktiven Mitgliedern fast die 1.000er-Marke. Heute bietet die Genossenschaft ihren fast 10.000 Mitgliedern in ganz Berlin bezahlbaren Wohnraum mit lebenslangem Wohnrecht.

Doch auch der Bestand an Wohnungen musste sich über die Zeit langsam entwickeln – schließlich wurden die ersten Häuser noch als Erwerbs Häuser konzipiert und gingen somit ins Eigentum der Mitglieder über. Erst 1906 sollte das erste Mietshaus – unser Karl-Schrader-Haus im Wedding – mit insgesamt 180 Wohnungen gebaut werden. Nach einer Hochphase des Neubaus Ende der Zwanzigerjahre entstand ein Großteil der Genossenschaftswohnungen zwischen 1960 und 1997. Auch wurde der Bestand immer durch gezielte Zukäufe erweitert – dies wurde besonders in den letzten Jahren verstärkt praktiziert. Umso mehr freuen wir uns, dass nun endlich – nach einem kleinen Bauvorhaben mit nur sechs Wohnungen im Jahr 2008 – wieder ein echter großer Neubau mit 168 Wohnungen fertiggestellt wurde: unsere „CarlsBlüte“ in Karlshorst. Daher widmen wir diesen Geschäftsbericht diesem Neubau und seiner Entstehungsgeschichte.



Bericht über das Geschäftsjahr
vom 01.10.2015 bis 30.09.2016

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Reinhard Kretschmer (bis 30.03.2016, Vorsitzender bis 30.03.2016)

Manfred Siering (Vorsitzender ab 01.04.2016)

Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)

Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)

Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese (bis 30.03.2016)

Dipl.-Finanzwirt René Damme

Patrick Bagehorn

Andreas Klein

Heidrun Dickel

Dr. Angelika Riemer (ab 30.03.2016)

Dipl.-Päd. Kerstin Blume (ab 30.03.2016)

Vorstand

Dipl.-Ing. Thomas Frohne (bis 30.06.2016)

Dipl.-Ing. Jens Kahl (ab 01.07.2016)

Jörg Wollenberg

Danksagung

Die bbg bedankt sich bei Frau Brunhilde Vorndran-Friese und Herrn Reinhard Kretschmer für die langjährig gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Organe der Genossenschaft	4
Inhaltsverzeichnis	5
Ein Neubau für die bbg	6
Soziales Management	10
Soziale Netzwerkpartner	14
Nachhaltigkeit	18
Übersicht Mitgliedschaften und Beteiligungen	20
Mittelverwendung/-herkunft per 30.09.2015	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Lagebericht	24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 2016	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang des Jahresabschlusses 2015 2016	55
Bestätigungsvermerk	63



Ein Neubau für die bbg –

nach vielen Jahren einmal wieder ein großes Wohnungsneubauprojekt für unsere Mitglieder

Wir haben eine Wohnanlage gekauft – naja, eigentlich war es nur auf dem Papier eine Wohnanlage, denn gebaut war im Sommer 2014 noch nichts, als die bbg dieses Projekt angeboten bekam. Da die Zahlen und Fakten im Exposé sehr vielversprechend klangen, wurde von der Finanzierungsabteilung eine erste Ankaufsrechnung erstellt. Oberstes Gebot der bbg ist es, dass sich ein von der bbg angekauft oder gebautes Objekt relativ schnell selbst trägt. Da alle Parameter dafür sprachen, entschieden sich Vorstand und Abteilungsleiter für eine Vor-Ort-Besichtigung des zu bebauenden Grundstücks und der umliegenden Infrastruktur. Da der Standort Karlshorst (Lichtenberg) derzeit insbesondere bei jungen Familien sehr beliebt ist und die Wohnanlage überwiegend Familienwohnungen bieten sollte, passte das Bauvorhaben perfekt in die Erweiterungsstrategie der bbg. Bisher hatte eine durchschnittliche

bbg-Wohnung 65 Quadratmeter verteilt auf 2,5 Zimmer und bot somit insbesondere Familien nicht mehr den benötigten Wohnraum. Zudem besitzen und bewirtschaften wir insbesondere im Stadtbezirk Lichtenberg 565 Wohnungen, die überwiegend dieser „bbg-Norm“ entsprechen.

Mit dem Neubau können wir unseren Mitgliedern nun auch im Stadtbezirk größere Wohnungen anbieten.

Die wichtigste Hürde musste aber noch genommen werden: Die Zustimmung des Aufsichtsrates fehlte noch, bevor wir „Nägel mit Köpfen“ machen konnten. Am 07.06.2014 stand der Tagesordnungspunkt „Ankauf einer projektierten Wohnanlage“ auf der Agenda der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand. In seiner Vorbereitung überzeugte sich der Bauausschuss des Aufsichtsrates bereits von diesem möglichen

Bauvorhaben vor Ort. Nach durchweg positiver Resonanz entschied sich das gesamte Gremium für die Umsetzung dieses Neubauprojekts.

Im Anschluss konnten wir die letzten offenen Fragen mit dem Projektentwickler klären und noch einige Änderungswünsche einarbeiten lassen, um die Anlage auch im Sinne unserer Genossenschaft zu optimieren. Anschließend wurden die Kaufverträge aufgesetzt und am 21.06.2014 hieß es dann: Wir lassen uns eine neue Wohnanlage bauen!

Da die bbg bisher viele ihrer Wohnanlagen selbst geplant und gebaut hat, haben wir uns ab Kaufvertrag in die Detailplanung reingehängt und Grundrisse nach unseren Vorstellungen geändert und angepasst. Herausgekommen ist eine Wohnanlage mit insgesamt 168 modernen und großzügigen Wohnungen, die 2–5 Zimmer auf

58–127 Quadratmeter Wohnfläche bieten, sowie insgesamt 172 Tiefgaragenstellplätzen und umzäunten Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen. Die Wohnungen sind alle barrierearm und somit auch für ältere Mitglieder geeignet. Der ehrgeizige Bauzeitenplan sah vor, dass die komplette Übergabe der gesamten Anlage nach 24 Monaten spätestens im Herbst 2016 erfolgen sollte.

Nachdem alle notwendigen Genehmigungen erteilt waren, konnten wir am 18.12.2014 die feierliche Grundsteinlegung begehen. Unter dem wachsamen Auge unserer Bauabteilung und eines externen Bausachverständigen konnten die schnellen Baufortschritte begutachtet werden. Dank des sehr milden Winters gab es auch witterungsbedingt nur geringe Pausen. Erst erfolgte der Aushub der Tiefgaragen im Nord- und Südteil und dann konnte der Bau beginnen.



Es wurde immer parallel von mehreren Firmen an allen Bauteilen gearbeitet, sodass der gesamte Rohbau schnell in die Höhe schoss.

Am 17.09.2015 konnte mit vielen Gästen und dem Bausenator Herrn Geisel bereits das Richtfest gefeiert werden.

Die Mitarbeiter des Servicebüros waren bereits an den detaillierten Planungen beteiligt, doch nun wurde es Zeit, sich Gedanken um die Vermietung der neuen Wohnungen zu machen. Auch erhielt die Anlage einen eigenen Namen: „CarlsBlüte“ soll sie fortan heißen.

Die ersten Anzeigen auf der bbg-Homepage und bei immoscout24 wurden konzipiert, eine eigene Homepage mit einem virtuellen Rundgang gelauncht und Werbeanzeigen geschaltet. Ferner wurde eine Musterwohnung eingerichtet, die gleichzeitig als Baubüro vor Ort dienen sollte. Zuerst wurden alle wohnenden Mitglieder angeschrieben, die eine neue Wohnung suchten. Und tatsächlich wurden die ersten Wohnungen vermietet, ohne dass die neuen Bewohner ihre Wohnung besichtigt hatten.

Zum 01.05.2016 wurde von der Bauleitung der erste Bauteil mit 42 Wohnungen an die bbg übergeben. Von da an konnten die potenziellen neuen Mieter die Wohnungen auch vor Ort besichtigen. Da viele Wohnungssuchende – insbesondere die berufstätigen – unter der Woche erst in den Abendstunden Zeit für Besichtigungen hatten, gestalteten sich diese Termine schwierig.

So entschied der Vorstand erstmalig gemeinsam mit den Verwaltern, auch regelmäßige Sonntagsbesichtigungen – mit und ohne Voranmeldung – anzubieten. Teilweise war der Andrang dabei so groß, dass vier Mitarbeiter parallel damit beschäftigt waren, Interessenten in kleinen Gruppen herumzuführen.

Parallel wurde mit der Suche nach den zukünftigen Hauswarten begonnen. Wohnen vor Ort war dabei ein Kriterium, aber natürlich sollte die neue Kraft den Neumietern auch den Gedanken der Genossenschaft vorleben. Ein langjähriger bbg-Hauswart meldete sich, dass er gern die neue Wohnanlage übernehmen würde. Da die Anlage für die Betreuung und Reinigung durch lediglich einen Mitarbeiter zu groß ist, hat sich noch eine weitere Hauswartin gefunden, die ihr Arbeitsgebiet gern ergänzen wollte. So konnten wir vom ersten Tag davon ausgehen, dass unsere „CarlsBlüte“ und die neuen Mitglieder nach dem gewohnten Servicestandard der bbg betreut werden.

Sukzessive wurden die weiteren drei Bauteile ab Juni 2016 an uns übergeben, und am 15.08.2016 erfolgte schließlich die komplette Übergabe inkl. der fertigen Außenanlagen an uns.

Die neuen Mitglieder haben sich bereits gut eingelebt, und zur Begrüßung haben wir ein großes Hoffest für alle neuen Bewohner organisiert. Auch erste Freundschaften der vielen Kinder auf den Spielplätzen konnten geschlossen werden.

Im Ergebnis handelt es sich bei der „CarlsBlüte“ um ein sehr gelungenes Neubauprojekt. Die Wohnanlage mit modernstem KfW 55-Standard bietet sowohl Jung als auch Alt ein angenehmes Wohnumfeld. Die Vermietungsergebnisse zeigen uns, dass wir zukunftsfähigen und marktgerechten Wohnraum bereitstellen. Die geplanten Baukosten wurden eingehalten, und durch die guten Vermietungsergebnisse konnte die Rentabilität sogar noch verbessert werden.

**Wir freuen uns, wenn alle neuen Mitglieder auch von Herzen sagen können:
„Hier wohnt sich's gut!“**





Soziales Management

Förderbericht



Gemäß unserer Satzung ist das oberste Ziel der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder. Als klassische Baugenossenschaft umfasst das insbesondere eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung. Aber auch darüber hinaus liegt uns das Wohl unserer Mitglieder am Herzen. Dazu wurde in den letzten Jahren ein umfangreiches Sozialmanagement aus Mitgliederförderung, Netzwerkpartnern und Sponsoring aufgebaut.

Nach wie vor unterstützt der „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ (MSV) unsere verschiedensten regelmäßig stattfindenden Kursangebote, viele davon von Mitgliedern für Mitglieder.

Großes Interesse fanden unsere Führungen, in diesem Jahr durch die Neue Synagoge, den Deutschen Bundestag, das Museum für Film und Fernsehen, das Ottobock Science Center Berlin, das „BIKINI BERLIN“, den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adler 2.650, Neue Türkische Lirashof, Schloss und Park Glienicke, die Malzfabrik Schöneberg, eine Kaffeemanufaktur, eine Backstageführung im Stage Theater am Potsdamer Platz sowie zwei Stadtführungen.

Viele Teilnehmer bedankten sich für die Angebote mit Spenden an den MSV.

Unser Familienausflug im Sommer führte uns in das Naturschutzzentrum Ökowerk Berlin, einem Grünen Ort für Entspannung, Erholung und des Lernens und Forschens für Kinder, ihre Eltern und Großeltern.

Wie in jedem Jahr waren unsere Busfahrten zum Spargel- und Gänseessen, abgerundet durch ein interessantes und unterhaltsames Programm, insbesondere bei unseren älteren Mitgliedern, ein willkommenes und erwartetes Highlight.

Eine Busfahrt zum Finowkanal und zum Werbelinsee sowie ein Familienausflug zum „Hirschfest“ in den Wildpark Schorfheide ergänzten unser diesjähriges Ausflugsprogramm.

In sechs Wohnanlagen fanden unsere traditionellen Open-Air-Sommerkonzerte, überwiegend zur Unterstützung von Hoffesten, statt. Für viele Mitglieder eine willkommene Gelegenheit, sich mit der Familie, mit Nachbarn und Freunden in unserem schönen – teils neu geschaffenen – Außenanlagen zum gemeinsamen Musikgenuss zu treffen.



Viele kleinere Veranstaltungen in unseren Gemeinschaftsräumen wie – Märchen- und Opernnachmittage, Kunstbetrachtungen zum Kaffee, eine Lehrreihe „Philosophische Lebenskunst“, Lichtbildervorträge zur Geschichte der Stadtbezirke, Literaturnachmittage, Vorträge zur Sicherheit für Senioren, ein Pralinen-Workshop und ein Besuch des ZDF-Morgenmagazins – rundeten das kulturelle Angebot ab.

Höhepunkte unserer Veranstaltungen in vielen Wohnanlagen waren auch in diesem Jahr die Lampionumzüge mit einem anschließenden interaktiven Kinderprogramm.

Zusätzlich haben wir für unsere Kinder einen Workshop „Seifenschnitzen“, eine „Fahrradwerkstatt“ und einen Capoeira-Kurs sowie Programme zum Mitmachen auf Begrüßungs- und Hoffesten organisiert.

Die Berliner Sparkasse hat sich an der Finanzierung des Capoeira-Kurses mit einer großzügigen Spende beteiligt.

Unsere traditionellen Wanderungen unter ehrenamtlicher Leitung eines Mitglieds verbinden unsere Mitglieder auch über die Wohnanlagen hinaus.



Sportkurse in unseren Gemeinschaftsräumen – wie Drums Alive, Medical Move, Zumba, Tanz, Tischtennis, Qigong, Yoga und Bewegung für die Generation 65+ – fanden ihren festen Teilnehmerkreis.

Viele Mitglieder haben auch in diesem Jahr die Möglichkeit genutzt, sich kostenlos von einem ehrenamtlichen Berater zu Fragen der Deutschen Rentenversicherung informieren zu lassen.

Neu etabliert haben sich zwei Spielenachmittage in Mariendorf und Lankwitz, ein weiterer Kurs „Gehirnjogging“ in Mariendorf sowie ein Sportkurs und ein Theaterworkshop im Wedding.

In Reinickendorf gab es einen kostenlosen Schnupperkurs „Meditationsübungen für den Alltag“, ehrenamtlich geleitet durch ein Mitglied.

Mit einer Vernissage am Internationalen Frauentag eröffneten wir in Mariendorf eine Ausstellung der Arbeiten unserer drei Malgruppen und die Lichtenberger Malgruppe lud zu einer Vernissage in Zusammenarbeit mit der Tanzgruppe „Alegria“ von der „Kiezoase Schöneberg“ ein.





Die Fotogruppe „Ortoklick“ beteiligte sich am 22. Fotoklub Forum Berlin 2016 und präsentierte die Ausstellungen „Kleinigkeiten ganz groß“ in Rudow und „Die laufende Produktion“ in Schöne-weide.

Im Wedding engagierte sich ein Mitglied der bbg und gestaltete ein Weihnachtskonzert mit Kindern für Jung und Alt, ebenfalls unterstützt durch den MSV.

Während unseres traditionellen Töpferkurses in Zusammenarbeit mit dem „TonArt Lankwitz e. V.“ konnten unsere Mitglieder ihre Kreativität frei entfalten.

Zur Aktivierung des genossenschaftlichen Lebens unterstützt unsere als Concierge tätige Mitarbeiterin im „Machon-Eck“ in Mariendorf das Sozialmanagement und die Mariendorfer Mitglieder bei der Organisation von Veranstaltungen im angeschlossenen Gemeinschaftsraum und im Gemeinschaftsraum Äneasstraße.

Sie ist Ansprechpartnerin zu verschiedensten Themen, Sorgen und Problemen der Mitglieder.

Das Concierge-Angebot reicht von der Schlüssel-hinterlegung über die Annahme und Ausgabe von Paketen, Vermittlung von Lieferdiensten, Kopier- und Faxservice bis hin zur Vermittlung haushalts-naher Leistungen und einem Ticketservice.

Mit einem ersten Vortrag des „Berliner Stadt-bienen e. V.“ brachten wir unseren Mitgliedern das Thema „Bienenhaltung in der Stadt“ näher. In die aufgestellten Boxen in der Zentrale der bbg zogen zwei Bienenvölker ein. Nach und nach möchten wir hierzu auch das Interesse in unseren Wohnanlagen wecken. Gerade in Wohnanlagen mit großem Innenhof und verschiedenen Bepflan-zungen ist das Aufstellen einer solchen „Bienen-Box“ attraktiv. Im Februar 2017 findet daher für interessierte Mitglieder und Hauswarte in Reinickendorf eine Informationsveranstaltung mit anschließender Honigverkostung statt. Im Frühjahr wird die erste Bienenbox in Reinicken-dorf aufgestellt.

Reges Interesse unserer Mitglieder und Kiez-bewohner galt, wie in den vergangenen Jahren, dem Gemeinschaftsprojekt „Erzählcafé im Wedding“ mit sieben Veranstaltungen.

Nach fünfmonatiger Pause öffnete das neue „Erzählcafé Transit im Wedding“ unter neuer Leitung im Oktober 2016 seinem Publikum erneut seine Türen und wird ebenfalls vom MSV unterstützt.

Auch 2016 haben wir als Gewinner in Folge mit hilfreicher Unterstützung des EVM Berlin eG den 13. Preisskat der Genossenschaften ausgerichtet.



Unsere zweite „bbg-Mitglieder-Reise“ führte 14 interessierte Teilnehmer für 9 Tage nach Rhodos.

Im Rahmen der Kooperation mit zwei Kitas in Mariendorf und Lankwitz sowie der „Erika-Mann-Grundschule“ im Wedding wurden für die Kinder vier durch den MSV gesponserte Work-shops „Bauphysik“ durchgeführt, ein weiterer wurde über die Imagekampagne der Wohnungs-baugenossenschaften Berlin finanziert.

Die Auswahl dieser Einrichtungen erfolgte in Bezug auf ihre Nähe zu unseren Wohnanlagen.

Zusätzlich ist die bbg Mitglied im „Verein der Freunde und Förderer der Erika-Mann-Grund-schule im Wedding e. V.“.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 gab es für alle Mitglieder zwei weitere Höhepunkte: So fand am 26. Juni 2016 auf der Domäne Dahlem unser viertes Mitgliederfest mit einem bunten und abwechslungsreichen Programm für Jung und Alt mit Speisen und Getränken zu besonderen bbg-Preisen statt. Am 2. Juli veranstaltete die Initia-tive der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin den Wohntag 2016 an wohl einem der schönsten Orte Berlins – im Botanischen Garten.

Trotz des regnerischen Wetters folgten viele unserer Mitglieder der Einladung. Neben zahl-reichen Unterhaltungsmöglichkeiten für Groß und Klein gab es die Gelegenheit, mit unseren Mitarbeitern am Infostand ins Gespräch zu kommen und andere Genossenschaften kennen zu lernen.

An interessierte Mitglieder konnten wir für das Sportereignis ISTAF Indoor am 13. Februar 2016 in der Mercedes-Benz-Arena Freikarten weiter-reichen.

Ein kultureller Höhepunkt des Jahres war unser zweites Mitgliederkonzert der Genossenschaften mit dem Berliner Sinfonieorchester im Konzert-haus Berlin. Das Kontingent von 320 Karten wurde auch in diesem Jahr kostenlos an unsere ehrenamtlich tätigen Mitglieder, Mitgliederver-treter und interessierte weitere Mitglieder vergeben.

Die zahlreichen begeisterten Reaktionen sind Grund, uns traditionell auch im nächsten Jahr an diesem Konzert zu beteiligen.



Soziale Netzwerkpartner

Die Kooperation der bbg mit verschiedenen Partnern innerhalb eines etablierten sozialen Netzwerks ist und bleibt ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements für unsere Mitglieder – unser „Wohnen Plus“.

Insbesondere dank der finanziellen Unterstützung des Fördervereins der bbg, des **„Margareta-Spettmann-Vereins e. V.“**, konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr eine Vielzahl von Aktivitäten und Veranstaltungen für unsere Mitglieder und deren Familien und Freunde unter dem Motto „Runter vom Sofa“ organisieren.

Dieser gemeinnützige Verein hat das Ziel, einen Beitrag zur Stärkung des Gemeinschaftssinnes und eines sozialen Miteinanders zu leisten. Satzungsgemäß verankert ist die Förderung von Menschen aller Altersklassen mit den Schwerpunkten Jugend- und Altenhilfe sowie Bildung und Erziehung.

In diesem Sinne wurden alle Veranstaltungen, die diesen Kriterien entsprachen, vom MSV finanziell unterstützt.

Kostenlose Beratungen bei finanziellen oder sozialen Krisen, Unterstützung bei Behörden-gängen sowie bei der Beantragung von sozialen Leistungen erfahren unsere Mitglieder durch die Initiative **„teamwohnbalance – soziale Dienste rund ums Wohnen“**. Auch alle Fragen rund um die Themen Hartz IV und Jobcenter werden hier ausführlich beantwortet. Die bbg übernimmt hier anfallende Beratungshonorare für ihre Mitglieder.

Ziel der Arbeit der **„Freunde alter Menschen e. V.“** ist es, alten Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, damit sie möglichst bis an ihr Lebensende in ihrer eigenen Wohnung bleiben können, und sie vor Vereinsamung zu bewahren. Um dies zu verwirklichen, sind entsprechende Rahmenbedingungen vonnöten: Eine Nachbarschaft, die sich umeinander kümmert, ein Vermieter wie die bbg, der die soziale Arbeit gemäß unserer Satzung unterstützt und nicht zuletzt eine Anlaufstelle, bei der sich die Akteure informieren, vernetzen und treffen können. Mit unseren Nachbarschaftstreffpunkten in Berlin-Mariendorf (Kurfürstenstraße 46) und in Berlin-Reinickendorf (Scharnweberstraße 53) wurden zwei solcher Anlaufstellen geschaffen. Seit Oktober 2014 beteiligt sich auch eine weitere Genossenschaft am Reinickendorfer Standort.



Herr Nolden (teamwohnbalance), Frau Gaszczyk (VdK), Frau Schwarz (Freunde alter Menschen)

Die Organisation dauerhafter Besuchspartner-schaften, die Begleitung demenzkranker Men-schen, die Entlastung pflegender Angehöriger und soziale Beratung sind die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit dieses Vereins.

Der „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ unter-stützt die Arbeit der FAM mit Spenden auf der Basis einer Kooperationsvereinbarung.

Mit dem **VdK Sozialverband Berlin-Brandenburg e. V.** setzt sich ein weiterer Netzwerkpartner vorwiegend für die Werte sozialer Gerechtigkeit und Solidarität sowie für die Hilfe zur Selbsthilfe und den Erhalt der sozialen Sicherungssysteme ein. In diesem Zusammenhang steht für uns die gemeinsame Beratung der Mitglieder im Vorder-grund; dies betrifft etwa die Möglichkeiten von altersgerechten Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnung, die Kostenübernahme sowie Themen des Sozialrechts – z. B. Pflegeversicherung und Sozialhilfe. Zudem werden individuelle Beratungen zu Hilfsmitteln aller Art angeboten, vor allem aus den Bereichen Mobilität, Körperpflege und Haus-halt. Das Ziel dieser Zusammenarbeit ist für die bbg auch hier ein eigenständiges Leben unserer Mitglieder in der vertrauten Wohnung und damit die Vermeidung eines vorzeitigen Heimaufent-halts.

Als anerkannter Träger der Jugendhilfe bietet die **Berliner Stadtmission** in Kooperation mit der bbg unter dem Motto „Starthilfe“ Erlebnisräume für Kinder, Jugendliche und Familien im Neuköll-ner Ortsteil Britz an. Hier finden Kinder zwischen fünf und 16 Jahren im bbg-Gemeinschaftsraum „Spielnest“ im Ortolanweg vielfältige Mög-lichkeiten, ihre Freizeit sinnvoll zu gestalten. Diese Starthilfe verstehen wir als wichtige Investition in die heranwachsende Generation, die über das hinausgeht, was Elternhaus und Schule häufig zu leisten imstande sind. Die Potenziale der Kinder sollen erkannt und gefördert werden, um ihnen zu helfen, ein positives Selbstwertgefühl sowie soziale Kompetenzen zu entwickeln.

Die bbg unterstützt die Arbeit der Berliner Stadtmission, indem sie kostenlos den Gemein-schaftsraum „Spielnest“ im Ortolanweg zur Verfügung stellt und die Personalkosten für 9 Wochenstunden einer pädagogischen Fachkraft finanziert.



In unserer Kooperation mit der **Malteser Hilfsdienst gGmbH** sollen folgende Schwerpunkte unseren Mitgliedern Sicherheit und Selbstständigkeit in den Wohnungen vermitteln:

Durchführung von kostenlosen Informationsveranstaltungen zum Thema Patientenverfügung mit Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung sowie zur Ersten Hilfe, speziell für Mitglieder in der zweiten Lebenshälfte:

- Angebot des Malteser 24-Stunden-Hausnotrufs, mit der Möglichkeit, diesen vier Wochen kostenlos zu testen,
- Angebot des kostenlosen Besuchs- und Begleitungsdienstes der Malteser,
- Angebot der kostenlosen „MalteserRedezeit“.

Die bbg unterstützt den Malteser Hilfsdienst gGmbH mit einer monatlichen Spende.

Auch in diesem Jahr haben unsere sozialen Netzwerkpartner die Gelegenheit genutzt, sich während unseres diesjährigen Mitgliederfestes in der Domäne Dahlem unseren Mitgliedern in direkten persönlichen Gesprächen vorzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Aktivitäten unterstützt die bbg die Jugendabteilung von vier Sportvereinen, die in Bezug auf ihre Nähe zu unseren Wohnquartieren ausgewählt wurden und deren Angebote auch von unseren Mitgliedern genutzt werden können.

Einen sozialen Beitrag leistet die bbg auch hinsichtlich der Vergabe einiger Wohnungen an soziale Träger. So wurden sechs Wohnungen an die Arbeiterwohlfahrt und 36 Wohnungen an die ZIK – zuhause im Kiez gGmbH vermietet. Diese werden genutzt, um Menschen mit psychischen und körperlichen Beschwerden ein betreutes, aber weitgehend selbstständiges Wohnen zu ermöglichen. Diese Wohnungen werden an die sozialen Träger als Mitglieder der bbg gemäß Satzung vergeben.



Nachhaltigkeit

Der Schutz unserer Umwelt und die gleichzeitige Schonung unserer natürlichen Ressourcen bestimmen ganz maßgeblich unser genossenschaftliches Handeln.

Energieeinsparung, Müllvermeidung, hohe Recyclingquoten, geeignete Baustoffe aber auch die Reduzierung des Wasserverbrauchs stehen dabei ganz im Fokus. Zur Erreichung dieser Ziele wenden wir erhebliche finanzielle Mittel auf.

Allein im Jahr 2016 wird die Genossenschaft wieder über 15 Mio. € in die energetische Sanierung unserer Wohnanlagen investieren.

Durch die nachträgliche Dämmung von Dächern, Fassaden und Kellerdecken, den Austausch alter Fenster sowie die Umstellung der Energieversorgung erreichen wir allein in unserer größten Wohnanlage in Berlin-Buckow (565 Wohneinheiten) eine dauerhafte, jährliche **CO₂-Reduzierung um ca. 600.000 kg** – somit ca. 75 % im Vergleich zum bisherigen Zustand.

Neben der Reduzierung des Energieverbrauchs haben wir gerade in den letzten Jahren zusätzliche Anstrengungen darauf verwendet, das Restmüllaufkommen in unseren Wohnanlagen noch einmal zu reduzieren.

Auf diesem Weg werden nicht nur die Müllgebühren begrenzt, zudem erreichen wir durch die bessere Mülltrennung eine deutliche Steigerung unserer Recyclingquoten. Somit können allein **780.000 kg** wertvolle Rohstoffe (insbesondere Papier und Almetall) der Wiederverwendung zugeführt und eine gleichzeitige **CO₂-Reduktion um ca. 104.000 kg** erreicht werden.

In verschiedenen Liegenschaften haben wir hierzu auf die Dienstleistungen der ALBA Facility Solutions zurückgegriffen, die den Müll vor Ort zusätzlich trennt und die Verwertung sicherstellt.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Aktivitäten lag auf der Reduzierung des Allgemeinstromverbrauchs. Gerade die Modernisierung von Aufzügen, die Erneuerung älterer Abluftanlagen, der Einbau von Hocheffizienzpumpen und energieeffizienter Beleuchtungssysteme (LED-Technik) bieten hier entsprechende Möglichkeiten.

Sämtliche Liegenschaften werden seit vielen Jahren zudem mit Strom aus regenerativen Quellen versorgt. Unser Versorger Lichtblick SE hat uns bestätigt, dass hierdurch ca. **681.000 kg CO₂** eingespart wurden.

Ein Großteil unserer Wohnungen wurde in den letzten Jahren bereits erfolgreich energetisch saniert.



Hier sehen wir mittelfristig nur noch eingeschränkte Einsparpotenziale. Anders in verschiedenen denkmalgeschützten Wohnungsbeständen: Hier müssen zukünftig neue Wege gefunden werden, die die Interessen aller Beteiligten und der Umwelt angemessen berücksichtigen.

Auch zukünftig wird die Genossenschaft erhebliche Anstrengungen darauf verwenden, mittels baulicher und organisatorischer Maßnahmen wertvolle Ressourcen zu schonen und die Nebenkosten für unsere Mitglieder weiterhin günstig zu gestalten.

bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

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

Als eines der Gründungsmitglieder der Imagekampagne „**Wohnungsbaugenossenschaften Berlin**“ und „**Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland**“ engagieren wir uns gemeinsam mit 21 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften sowie derzeit deutschlandweit 426 Wohnungsgenossenschaften für die Verbreitung der Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens. Der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften lag in Berlin im Januar 2015 bei knapp 80 Prozent und ist auch ein Verdienst der Imagekampagne. Durch gemeinsame Werbemaßnahmen und Veranstaltungen (wie z. B. dem jährlichen Wohntag, die Werbung auf den Bussen der Berliner Verkehrsbetriebe und einem einheitlichen Marketingauftritt in der Presse) soll damit die Bekanntheit der Marke „Genossenschaft“ weiterhin gesteigert werden.

Des Weiteren ist die bbg Mitglied bei:

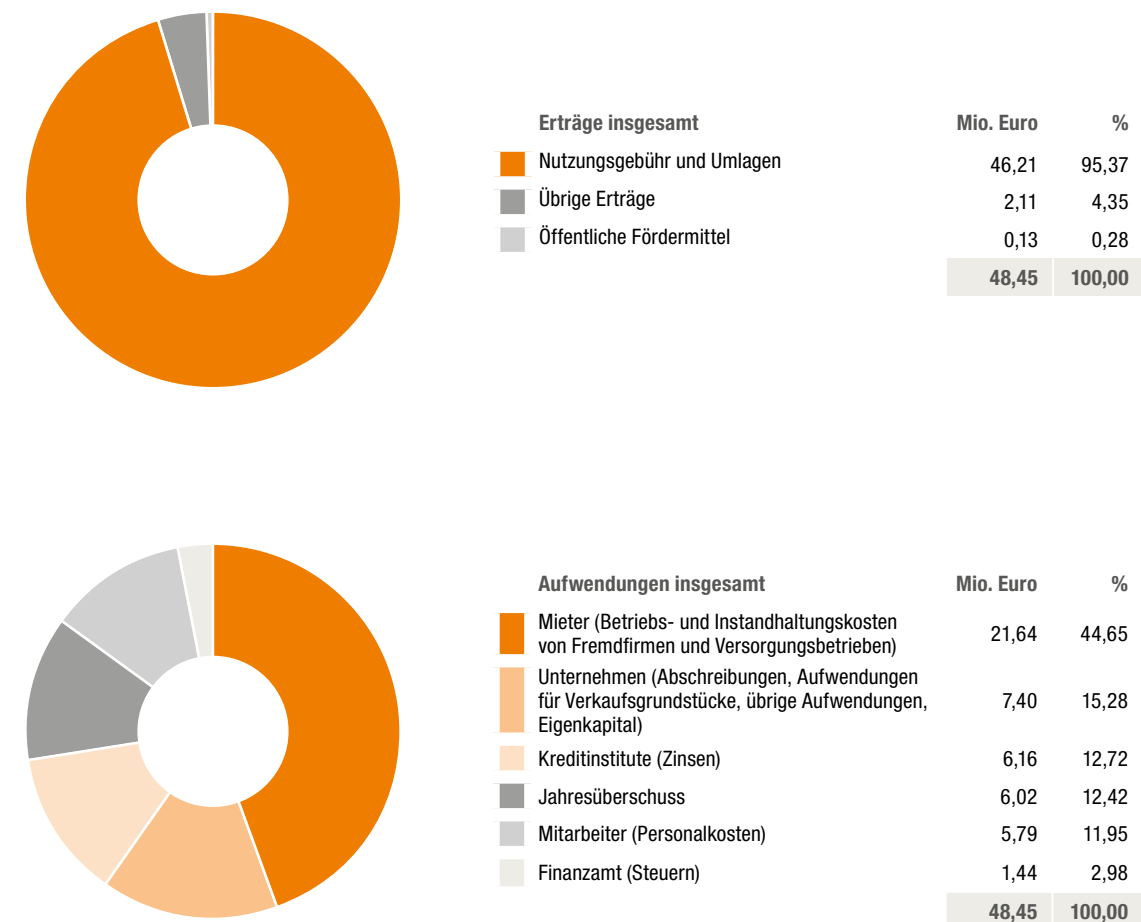
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, des Städtebau und Raumordnung e. V.
- IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- ubbw Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V.
- PSVaG PENSIONS-SICHERUNGS-VEREIN Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
- EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- Berliner Wirtschaftsgespräche e. V.
- Creditreform Berlin e. V.

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

Weiterhin ist die bbg Mitglied im **Verein der Freunde und Förderer der 20. Grundschule im Wedding e. V.**, der **Erika-Mann-Grundschule**, die sich gegenüber unserer Wohnanlage Karl-Schrader-Haus befindet und unterstützt jährlich die Jugendabteilung von vier Berliner Sportvereinen mit einer Spende. Die Vereine wurden ebenso in Bezug auf ihre Nähe zu unseren Wohnquartieren ausgewählt. Zusätzlich bestehen Kooperationen mit jeweils einer Kita in Mariendorf und in Lankwitz, die sich ebenfalls in der Nähe unserer Wohnanlagen befinden.

Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2016

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung





Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat der bbg hat im Geschäftsjahr vom 01.10.2015 bis 30.09.2016 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Insbesondere die Umsetzung der wieder sehr umfangreichen Investitionsplanung mit den Schwerpunkten Neubauprojekt „CarlsBlüte“ und Modernisierung der Wohnanlagen am Ortolanweg sowie der Bauinvestitionsplan für 2016/17 waren Gegenstand unserer Beratungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat über das geforderte Maß hinaus in fünf gemeinsamen Sitzungen und zwei Ausschusssitzungen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Die Zusammenarbeit beider Gremien war stets konstruktiv und ergebnisorientiert.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates im zurückliegenden Geschäftsjahr war die Wieder- bzw. Neubestellung des Vorstands.

Herr Thomas Frohne ist mit Ende seiner Bestellung zum 30.06.2016 als technischer Vorstand ausgeschieden.

Herr Jörg Wollenberg erhielt eine Wiederbestellung als Vorstand für weitere fünf Jahre bis 30.06.2021.

Herr Jens Kahl wurde vom Aufsichtsrat am 27.05.2016 vom 01.07.2016 bis 31.08.2016 vorerst als nebenamtlicher und vom 01.09.2016 bis 31.08.2019 als hauptamtlicher technischer Vorstand bestellt.

Im Geschäftsjahr sind turnusmäßig die Mitglieder des Aufsichtsrates Frau Brunhilde Vorndran-Friese, Herr Reinhard Kretschmer und Herr René Damme nach Ablauf der Wahlperiode ausgeschieden. Herr René Damme wurde in der Vertreterversammlung am 30.03.2016 wiedergewählt. Frau Dr. Angelika Riemer und Frau Kerstin Blume wurden neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat dankt den Ausgeschiedenen, Frau Vorndran-Friese und Herrn Reinhard Kretschmer, für die langjährige Tätigkeit zum Wohle der bbg.

Aufgrund der erforderlichen Neubestellung des technischen Vorstandsmitglieds und der personellen Veränderungen im Aufsichtsrat waren zusätzlich sechs Sitzungen des gesamten Aufsichtsrates und weitere acht Sitzungen der Findungskommission für den neuen Vorstand erforderlich.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr vom 01.10.2015 bis 30.09.2016 ist vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt worden. Es wurde wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Anhang und den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages eingehend geprüft und einstimmig gebilligt.

Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2015/2016, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015/2016 zuzustimmen und wieder eine 4%ige Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Wiederum wurde ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr für die bbg bilanziert und mit Fertigstellung unserer neuen Wohnanlage „CarlsBlüte“ weiterer attraktiver Wohnraum für unsere Mitglieder geschaffen. Darüber hinaus wurde mit vielen kleinen und großen Projekten das Wohnen in der Genossenschaft marktgerecht weiterentwickelt. Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die wiederum sehr erfolgreich geleistete Arbeit. Den Vertreterinnen und Vertretern und allen ehrenamtlich Tätigen danken wir für ihr Engagement für unsere bbg.

Berlin, den 23.02.2017

Der Aufsichtsrat

Manfred Siering, Vorsitzender

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die am 16. Mai 1886 gegründete bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG ist nicht nur eine der größten Genossenschaften mit Sitz in Berlin, sondern zugleich die Älteste.

Am 30.09.2016 verwaltete die bbg im Wesentlichen 7.027 Wohnungen, 77 Gewerbeeinheiten sowie 1.504 Stellplätze und Garagen. Fremdverwaltungen werden nicht durchgeführt. Im Umlaufvermögen befinden sich noch zwei Eigentumswohnungen und sechs Reihenhäuser in Blankenfelde, die weiterhin zum Verkauf bestimmt sind.

1.2. Strategie und Ziele

Die gute Ertragskraft der bbg sichert vor dem Hintergrund ihrer gesunden wirtschaftlichen Stabilität und der Weiterentwicklung der eigenen Bestände durch Instandhaltung und Modernisierung sowie durch Zukauf und Neubau die Grundlage zur Erfüllung des Satzungsauftrags und den langfristigen Erhalt dieser Werte für die Genossenschaft und ihre Mitglieder.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bilden in den kommenden Jahren weiterhin die Wohnungsmodernisierungen, energetische Gebäudesanierungen und der sinnvolle Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder bereitzustellen. Auch weiterem Neubau steht die Genossenschaft aufgeschlossen gegenüber.





2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Im vergangenen Jahr konnte die solide deutsche Wirtschaft ihr kontinuierliches Wachstum mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um ca. 1,9 Prozent (Vorjahr: 1,5 Prozent) weiter bekräftigen. Die Inflationsrate stieg hingegen nur leicht auf 0,8 Prozent im Jahresmittel 2016 und bewegt sich damit weiter auf dem gleichen Level wie 2015. Trotz des anhaltend starken Bevölkerungszuwachses um rund 700.000 Menschen auf 81,9 Millionen Bundesbürger konnte die Arbeitslosenquote von 6,4 Prozent auf 5,8 Prozent nochmals deutlich gesenkt werden.

Auch Berlin wächst stetig weiter – im Berichtszeitraum kamen ca. 40.000 Einwohner dazu. Diese dynamische Bevölkerungsentwicklung sowie der steigende private Konsum sind positive Indikatoren für das anhaltende Wirtschaftswachstum Berlins, das im ersten Halbjahr 2016 mit 2,6 Prozent über dem Bundesdurchschnitt lag. Der Bau- und Immobiliensektor als ein wichtiger Teilbereich der Berliner Wirtschaft spiegelt diesen Aufwärtstrend auch weiterhin wider.

Leider ist die Wohnungsneubautätigkeit aus Sicht der Immobilienbranche noch immer nicht ausreichend. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen hätten allein durch den Bevölkerungszuwachs im vergangenen Jahr weitere 22.000 Wohneinheiten entstehen müssen. Demgegenüber stand aber lediglich die Fertigstellung von etwas mehr als 10.000 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern. Dementsprechend ist der Nachfrageüberhang für Wohnungen – insbesondere im mittleren und unteren Preisbereich – weiterhin angestiegen.

Die Entwicklung des Berliner Mietwohnungsmarktes verläuft für Vermieter weiterhin positiv. Durch Neubau und Modernisierung nimmt das Angebot an hochwertigen, teureren Wohnungen zu. Benötigt wird mehr Wohnraum im sozial verträglichen Mietpreissegment für die bereits in Berlin lebende Bevölkerung sowie für die vielen Zuzügler.

2.2. Umsatzentwicklung/ Geschäftsumfang

Im vergangenen Jahr wurden in Berlin 10.722 neue Wohnungen fertiggestellt. Von den errichteten Wohnungen wurden 6.245 als Mietwohnungen gebaut. Auch die Genossenschaften errichteten weiterhin neue Wohngebäude. Allein 2015 investierten die Berliner Genossenschaften rund 137 Millionen Euro in den Neubau.

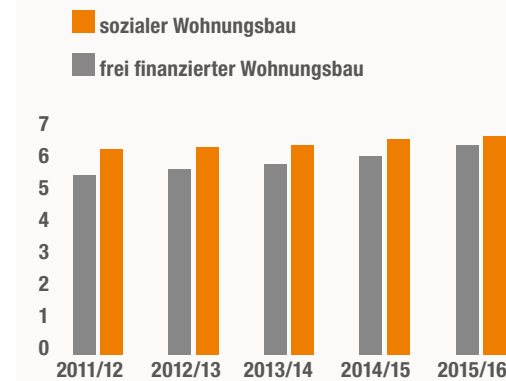
Wegen der im Gesamtergebnis guten wirtschaftlichen Ausgangslage und des wieder sehr positiven Jahresabschlusses der bbg hat sich der Vorstand der Genossenschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat entschlossen, auch im Jahr 2016 auf die förderungsbedingten Anpassungen der Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau zu verzichten, um so unsere Mitglieder satzungsgemäß zu fördern und soziale Umbrüche zu verhindern.



Es wurden lediglich preisrechtlich zulässige Änderungen der Instandhaltungspauschalen (Baualtersklassenänderungen) in vier Wohnanlagen zum 01.04.2016 vorgenommen, da hier auch entsprechende Aufwendungen für die bbg anfallen. Diese führen im Ergebnis zu geringen Erhöhungen der Nutzungsgebühren.

Ebenso verzichtete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2015/2016 wieder auf Anpassungen der Nutzungsgebühren analog § 558 BGB für den freifinanzierten Wohnungsbestand, auch wenn durch die Verabschiedung des Mietspiegels 2015 Erhöhungsspielräume vorhanden waren. Ausgenommen von dieser Regelung waren Mieter in neu erworbenen Wohnanlagen und die Mitglieder, die den Nachtrag zu den Schönheitsreparaturen bisher nicht unterzeichnet haben.

Entwicklung der Dauernutzungsgebühren bei der bbg im Vergleich in Euro/m²



Derzeit betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren unserer Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau 6,48 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,43 Euro/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,22 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 5,97 Euro/m²). Ausschlaggebend für die deutliche Erhöhung der Durchschnittsmieten im freifinanzierten Wohnungsbestand sind die Neuvermietungen und die Dauernutzungsgebühren des Neubauprojekts „CarlsBlüte“ in Karlsruh. Dort konnten die ersten Wohnungen zum 01.05.2016 bezogen werden.



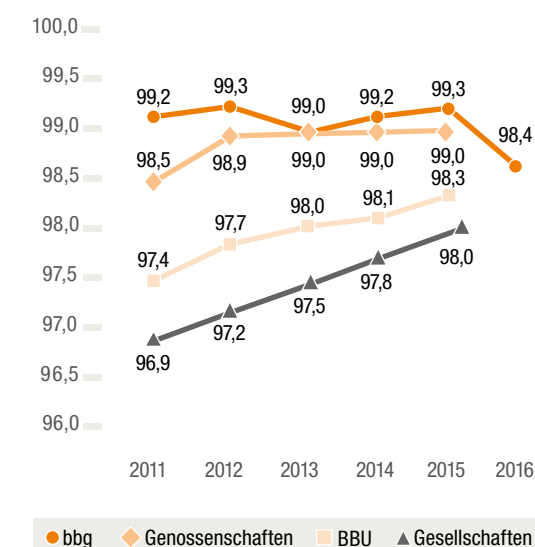
Somit liegen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau aufgrund der Förderverträge noch immer mit ca. 0,26 Euro je Quadratmeter Wohnfläche über denen der freifinanzierten Wohnungen. Hätte die bbg alle Fördermittelabbauten regelmäßig an die Mitglieder weitergegeben, würde diese Spanne wesentlich höher ausfallen. Unsere genossenschaftlichen Nutzungsgebühren liegen auch in diesem Geschäftsjahr weitgehend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete der jeweiligen Wohnanlagen des Berliner Mietspiegels.

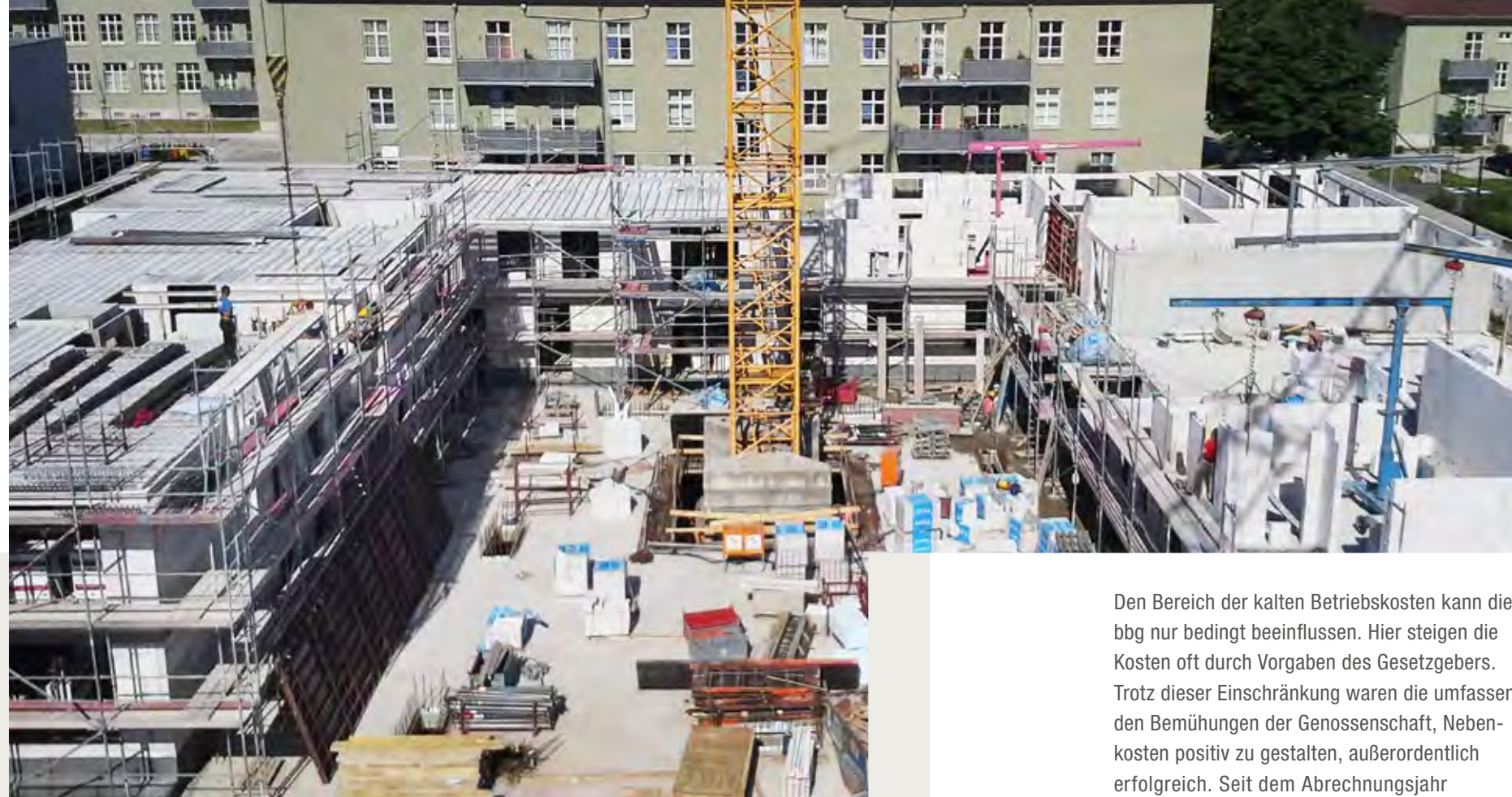
Zum 01.01.2016 sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen in zwei weiteren Liegenschaften mit zusammen 245 Wohnungen ausgelaufen. Diese Bestände werden nun unseren freifinanzierten Wohnanlagen zugerechnet.

Die Mietnebenkosten unserer Bestände zeigen im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend erfreuliche Ergebnisse. Unser langjähriges, erfolgreiches Betriebskostenmanagement und die auch weiterhin fortgeführten energetischen Modernisierungen führen zu diesem positiven Ergebnis.

Zum 01.01.2016 hat die Genossenschaft auch einen neuen langfristigen Gaslieferungsvertrag mit der GASAG abgeschlossen, der zu sinkenden Heizkosten führen wird.

Vermietungsquoten im Vergleich





Besonders stark wirken sich nunmehr unsere umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in diversen Liegenschaften aus. Durch die nachträgliche Dämmung von Dächern und Fassaden, den Austausch von Fenstern und die Erneuerung bzw. Anpassung unserer Heizungsanlagen erwarten wir in diesen Wohnanlagen weitere spürbare und nachhaltige Reduzierungen beim Energieverbrauch. Dies wirkt sich positiv auf die Höhe der warmen Betriebskosten für unsere Mitglieder aus. Weitere Projekte zur Energieeinsparung sind in der Planung bzw. Umsetzung.

Aktuell wird unsere größte Liegenschaft in Buckow (WA 32–35) mit 565 Wohnungen energetisch saniert. Inklusive notwendiger Instandsetzungsarbeiten werden wir insgesamt mehr als 18,0 Mio. Euro investieren. Dies ist der mit Abstand größte Einzelbetrag, den die Genossenschaft in ihrer 130-jährigen Geschichte jemals in einer Liegenschaft für energetische Sanierungsmaßnahmen inklusive der Aufzugserneuerung, einer Heizungsumstellung und anschließenden Herrichtung der Außenanlagen aufgewandt hat.

Die umfassenden baulichen Maßnahmen und die neuen Gaskonditionen führen im Abrechnungsjahr 2015/2016 zu überwiegend sinkenden Heizkosten.

Den Bereich der kalten Betriebskosten kann die bbg nur bedingt beeinflussen. Hier steigen die Kosten oft durch Vorgaben des Gesetzgebers. Trotz dieser Einschränkung waren die umfassenden Bemühungen der Genossenschaft, Nebenkosten positiv zu gestalten, außerordentlich erfolgreich. Seit dem Abrechnungsjahr 2004/2005 (Zehn-Jahres-Vergleich) sind die warmen Nebenkosten im Durchschnitt um ca. 13 Prozent gesunken, die kalten Betriebskosten jedoch nur um 7 Prozent gestiegen. Damit liegen die Kostensteigerungen im Bereich der Nebenkosten deutlich unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Die Steigerung des Wohnungsbedarfs in Berlin führt auch zu einer großen Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen in allen Größen. Diese weiterhin hohe Nachfrage erhält uns die Spielräume bei der Preisgestaltung. Bei fast allen Neuvermietungen waren Erhöhungsspielräume trotz der Anwendung der „Mietpreisbremse“ vorhanden. Bei der Ermittlung der Neuvermietungsmieten hält die bbg die Regelungen der „Mietpreisbremse“ und auch die genossenschaftliche Mietenstrategie im Sinne unserer Mitglieder selbstverständlich genau ein. Die Zielmiets der bbg liegt unterhalb der erzielbaren Marktmiete. Die neu zu vermietenden Wohnungen haben bei Übergabe an die Mitglieder selbstverständlich den sehr guten bbg-Standard nach Modernisierung.

Die hohen Investitionen und die moderate Mietenpolitik wirken sich weiterhin positiv auf die Leerstandsquote aus. Diese liegt stichtagsbezogen mit 1,61 Prozent weiterhin unterhalb der Benchmark der BBU-Unternehmen. Dieser für die bbg diesmal ungewöhnlich hohe Wert ist durch das Neubauprojekt „CarlsBlüte“ in Berlin-Karlsdorf zu erklären. Die Wohnungen in der „CarlsBlüte“ wurden in vier Abschnitten zum 01.05., 01.06., 01.07. sowie 01.08.2016 fertiggestellt und konnten auch nur abschnittsweise angeboten und von Mietinteressenten besichtigt werden. Von den insgesamt 168 neugebauten Wohnungen waren 132 Wohnungen zum 30.09.2016 vermietet. Zum Berichtszeitpunkt (Anfang Januar) waren bereits 155 Mietverträge abgeschlossen.





Stichtagsbezogen sank die Fluktuation von 7,06 Prozent im letzten Geschäftsjahr auf 6,11 Prozent im Geschäftsjahr 2015/2016. Die Zahl der Kündigungen bleibt damit – auch vor dem Hintergrund unserer Dauernutzungsgebühren-Strategie und weiterhin erheblichen Anstrengungen im Rahmen der Modernisierungen – auf einem weiterhin stabilen Niveau. Berlinweit lag die Fluktuationsquote 2015 im Bereich der BBU-Unternehmen bei 6,1 Prozent.

Knapp ein Viertel (24,22 Prozent) der Kündigungen erfolgte, weil sehr viele unserer Mitglieder innerhalb der bbg umziehen. Hier zeigt sich auch die hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder. Umzüge finden sowohl von Senioren in kleinere Wohnungen als auch von Familien in größere Wohnungen statt. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 5,01 Prozent. Am zweithäufigsten (11,3 Prozent) wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil die Mitglieder verstorben sind. Der Umzug ins Seniorenheim/Pflegeheim liegt weiterhin mit 9,01 Prozent an dritter Stelle der Kündigungsgründe.

2.3. Verkaufstätigkeit

Für 17 (von 19) Wohnungen in Blankenfelde konnten wir bis zum 30.09.2016 notarielle Kaufverträge abschließen. Die Kaufverträge für die beiden letzten Einheiten wurden Anfang Oktober 2016 beurkundet. Nutzen- und Lastenwechsel ist für den 01.01.2017 vereinbart. Fünf Wohnungen wurden an Selbstnutzer und 14 an Kapitalanleger verkauft. Damit ist der geplante Verkauf aller Eigentumswohnungen in Blankenfelde abgeschlossen.

Unser Umlaufvermögen reduzierte sich damit zum Bilanzstichtag auf zwei Eigentumswohnungen und sechs vermietete Reihen-/Doppelhäuser, von denen eins zum 31.10.2016 gekündigt wurde.

Der verbleibende Verkaufswert beträgt damit noch ca. 1,2 Mio. Euro.



WA 28 (Kochstraße) nach der Umgestaltung der Außenanlagen

2.4. Laufende Investitionen

Wie auch in den vorangegangenen Jahren tätig die Genossenschaft weiterhin im großen Umfang Investitionen in ihren Wohnungsbestand, weil die wirtschaftlichen Rahmen- und auch Finanzierungsbedingungen seit Jahren günstig sind und auch das wirtschaftliche Ergebnis der bbg dies zulässt.

Die Dachsanierungsarbeiten einschließlich der Dämmung in unserer WA 16 (Putbusser Str./Rügener Str.) und in der WA 19 (Eulerstr.) wurden rechtzeitig vor dem Jahreswechsel fertiggestellt und abgerüstet.

Bei den Fassadeninstandsetzungsarbeiten in der WA 9 (Ilsehof) hatten wir bereits vor Weihnachten 2015 die Gerüste entfernt. Hier musste im Frühjahr in zwei Innenhöfen komplett der marode Putz abgeschlagen und neu geputzt werden. Danach wurden die Flächen vom Malerbetrieb gestrichen. Zu guter Letzt wird im nächsten Geschäftsjahr 2016/17 in der Hofdurchfahrt die Decke einschließlich Dämmung erneuert und in diesem Zusammenhang eine neue Beleuchtung für unsere Schautafeln eingebaut.

In unserer Wohnanlage WA 5 in Buckow (Ortolanweg/Parchimer Allee) sowie in Mariendorf WA 28 (Kochstr. 6, 8, 10) haben wir in den Wintermonaten die Treppenhäuser saniert und gestrichen. In der WA 2 (Koloniestr.) sind die Fassaden in den Innenhöfen komplett putz- und malermäßig überarbeitet worden. Parallel wurden in diesem Zusammenhang die Fenster außen gestrichen. In der WA 21 in Steglitz (Treitschkestr.) sind Fensteraußenanstricharbeiten durchgeführt worden.

In Pankow in der WA 101 und 102 (Laudaer Str.) und in Charlottenburg Nord in der WA 15 (Heinickeweg) haben wir die Elektrostiegeleitungen erneuert. Danach werden die Treppenhäuser gestrichen.

Zum Thema Ertüchtigung der Kastendoppelfenster in unserer Lichterfelder Wohnanlage WA 8 (Tulpenstr. u. a.) gibt es bezüglich der Verhandlungen mit dem Denkmalschutz leider nichts Neues.



WA 32–35 (Ortolanburg): Energetische Sanierung

Durch externe Gutachten und in Zusammenarbeit mit dem Verband BBU sowie der Oberen Denkmalschutzbehörde versuchen wir weiterhin, eine einheitliche Lösung zu finden. Wir haben uns eine Frist gesetzt, zu der wir vom Denkmalamt eine Stellungnahme erwarten. Danach werden wir entscheiden und voraussichtlich durch Einzelfallentscheidungen mit der Instandsetzung der Fenster beginnen sowie anschließend die Putz- und Anstricharbeiten an den Fassaden durchführen.

Bei den gesetzlich vorgeschriebenen wiederkehrenden Legionellenbeprobungen in den Wohnanlagen mussten wir ebenfalls in der WA 8 (Tulpenstr. u. a.) in Lichterfelde feststellen, dass aufgrund der maroden Trinkwasserleitungen dieses Problem in einigen Wohnungen langfristig nicht in den Griff zu bekommen sein wird. Wir haben ein Planungsbüro beauftragt, ein neues Konzept für die dauerhaft keimfreie Warmwasserversorgung in den Wohnungen zu erarbeiten. Im Vorfeld wurden bereits Begehungen in allen Wohneinheiten durchgeführt, und das Planungsbüro bereitet zurzeit eine Präsentation mit Lösungen für uns vor. Danach werden wir alle Mitglieder über das Ergebnis informieren.

Aufgrund der langwierigen Verhandlungen sowohl mit der Denkmalbehörde als auch mit dem Gesundheitsamt zur Legionellenproblematik haben wir vor, in dieser Wohnanlage auf jeden Fall im Geschäftsjahr 2016/17 mit den ersten Maßnahmen zu beginnen.

In unserer größten Wohnanlage in Buckow, WA 32–35 (Ortolanburg), haben wir im Frühjahr in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro mit der Umstellung der Außenwandgasetagenheizungen auf Fernheizung begonnen. Dazu wurden im Erdreich zum Ende des Kalenderjahres 2015 bereits die Vorarbeiten durchgeführt und die Vor- und Rückläufe in die Keller verlegt. In der kalten Jahreszeit hatten wir dann die Leitungen in den Kellern vorgestreckt und im Frühjahr mit dem Einrüsten der Fassaden, den Dämmarbeiten und dem Verlegen der Vor- und Rückläufe an der Fassade bis in die Wohnungen begonnen. Da der Wärmelieferant BTB seine Zentrale bereits Ende 2015 fertiggestellt hatte, konnten die Umschlüsse in den Wohnungen nahtlos erfolgen. Vorab wurden Wohnungsbegehungen durchgeführt. Trotz der hohen Belastung unserer Mitglieder hat bei 565 Wohnungen kein einziger Bewohner den Zutritt zu seiner Wohnung verweigert; dafür unser besonderer Dank.

Im Zuge der Dämmarbeiten stellten wir fest, dass einige Balkonbrüstungen sehr marode waren und wir mussten überlegen, diese eventuell abzureißen und zu erneuern. Durch Einschaltung eines Gutachters und Statikers konnten wir durch zusätzliche Verankerungen an den Balkonbrüstungen und an den Fassadenplatten wie geplant die Arbeiten weiterführen.



WA 13/14 (General-Barby-Straße): Neugestaltung der Außenanlagen

Vorbereitend für die im Frühjahr 2017 beginnenden Erneuerungen der Außenanlagen haben wir bei durchgeführten Kamerabefahrungen der Grund- und Regenwasserleitungen festgestellt, dass in einigen Bereichen die Leitungen erneuert werden müssen. Dazu haben wir auch ein Fachplanungsbüro beauftragt, das ein Sanierungskonzept erarbeitet hat. Nur bei einem geringfügigen Teil müssen die alten Leitungen komplett gegen neue ausgetauscht werden, der größte Teil der kritischen Leitungen wird im Inliner-Verfahren saniert.

Da wir für dieses Großprojekt insgesamt günstige KfW-Mittel beantragt haben, ist es auch erforderlich, dass in einigen Bereichen im Keller die Decken gedämmt werden. Mit den Arbeiten wird im Geschäftsjahr 2016/2017 begonnen.

Auch ist geplant, in dieser Wohnanlage die Aufzüge umzubauen und zu modernisieren. Ein Fachplanungsbüro hat ein Sanierungskonzept für 19 Aufzugsanlagen erarbeitet. In diesem Zusammenhang werden wir die Eingangsbereiche barrierearm umbauen, um für die nächsten Jahre nachhaltig die Zugänge zu den Treppenhäusern und Aufzügen für unsere Mitglieder zu erleichtern. Da es sich teilweise um Baumaßnahmen an den Eingängen handelt, werden bei der Bauaufsicht Anträge gestellt. Mit den Arbeiten wollen wir im Frühjahr/Sommer 2017 beginnen.

Wie in den vorangegangenen Jahren sind wir weiterhin dabei, die Außenanlagen und die Eingangsbereiche unserer Wohnanlagen durch



WA 13/14 (General-Barby-Straße): Neugestaltung der Außenanlagen

Umgestaltungen und den Einbau von zusätzlichen Fahrradständern aufzuwerten bzw. zu verschönern. In Reinickendorf haben wir in großem Stil in der WA 13/14 (General-Barby-Str./General-Woyna-Str.), in der WA 51/52 (General-Woyna-Str./Zobeltitzstr.) sowie in den WA 28 und 30 (Kochstr. 6, 8, 10 und 1, 2) nach Fassadenarbeiten und in der WA 16 (Putbusser Str.) die Außenanlagen überarbeitet.

Ein wichtiger Baustein bleibt neben allen geschätzten Maßnahmen die Wohnungsmodernisierung – insbesondere bei Wohnungswechsel, aber auch auf Mitgliederwunsch im bewohnten Zustand.

So wurden wieder 243 Bäder teilweise im bewohnten Zustand modernisiert, 91 Wohnungen mit Elektrik neu ausgestattet und 30 Küchen erneuert.



WA 13/14 (General-Barby-Straße): Neugestaltung der Außenanlagen



2.5. Neubautätigkeit

Unser im vergangenen Geschäftsjahr begonnenes Neubauprojekt „CarlsBlüte“ in Karlshorst mit 168 Wohnungen und 172 Tiefgaragenstellplätzen konnte fristgerecht bis September 2016 fertiggestellt und an die neuen Mitglieder übergeben werden. Durch den milden Winter 2015/2016 konnten die Rohbauarbeiten ohne Unterbrechung weitergeführt werden und der Ausbau konnte rechtzeitig beginnen. Durch Termintreue, hohe Qualitätsstandards und eine gute Bauleitung bei den ausführenden Gewerken haben alle Beteiligten dazu beigetragen, dass unsere jüngste Wohnanlage ein Vorzeigeprojekt geworden ist. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten betrugen 39,9 Millionen Euro, wovon 34,7 Millionen Euro durch Banken finanziert wurden. Insgesamt ist eine Wohnfläche von rd. 14.558 m² entstanden. Durch die gesammelten guten Erfahrungen könnten wir uns eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit einem solchen Projektentwickler für zukünftige Neubauvorhaben vorstellen.

Unser zweites Neubauprojekt (Pankow-Heinersdorf), welches sich derzeit noch in Planung befindet, ist nach dem jetzigen Stand der Dinge leider in eine Sackgasse geraten und wird in dieser Form voraussichtlich nur schwer zu realisieren sein. Aufgrund schwierigster Bodengründungsprobleme sowie immer neuer Forderungen aus dem Bezirk und den übergeordneten Verwaltungen wird dieses Projekt auch aus wirtschaftlichen Gründen derzeit nicht durchzuführen sein. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist weder ein städtebaulicher Vertrag, der die Bedingung für den B-Plan ist, noch ein endverhandelter Erschließungsvertrag über die Herstellung einer öffentlichen Straße vom Bezirk in Aussicht. Wir versuchen Alternativen zu entwickeln, um doch noch einen Neubau auf dem vorhandenen Grundstück zu realisieren.

2.6. Zukäufe von Wohnanlagen

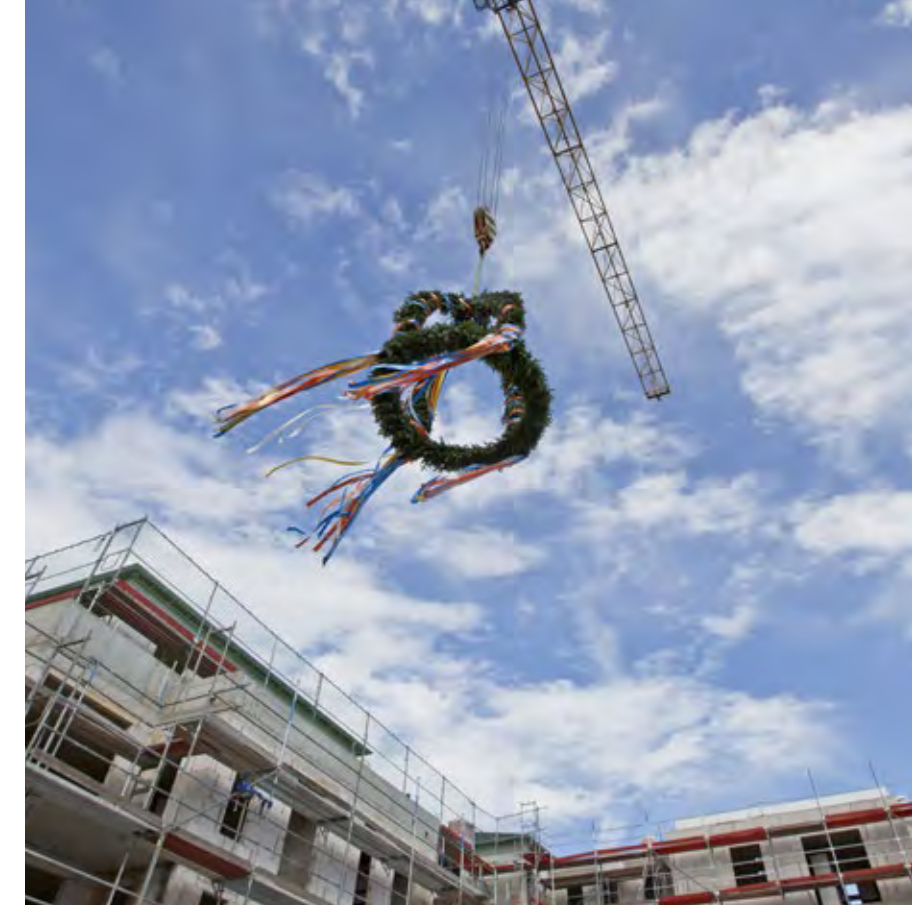
Im Berichtszeitraum wurden keine Wohnanlagen hinzugekauft.

2.7. Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30. September 2016 insgesamt 125 Mitarbeiter inkl. fünf Auszubildende beschäftigt; davon 69 Vollzeit- und 51 Teilzeitbeschäftigte. Generell ist festzustellen, dass sich die Mitarbeiteranzahl kaum verändert hat.

Im August haben wir wieder zwei jungen Menschen die Möglichkeit gegeben, den Beruf des Immobilienkaufmanns/-frau zu erlernen, sodass auch weiterhin der fachliche Nachwuchs in unserer Branche gefördert wird.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter ist auch in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr noch einmal ganz leicht von 46,6 auf 47 Jahre angestiegen.



Im vergangenen Geschäftsjahr wurden – annähernd wie im Jahr davor auch – gemäß unseres bbg-Leitbildes in fachspezifische Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen rund 22,0 Tsd. Euro investiert. Neben allgemeinen Fortbildungsmaßnahmen im kaufmännischen und technischen Bereich erhielten unsere neuen Mitarbeiter auch wieder unsere bbg-Leitbild-Schulung.

Unsere Mitarbeiter und Hauswarte werden alle nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet, der zum 1. Juli 2016 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,2 Prozent vorsah. Ergänzend zum Tarifvertrag gibt es bei der bbg Betriebsvereinbarungen, in denen die betriebliche Altersversorgung, die Altersteilzeit und die Gleitzeit geregelt sind. Die betriebliche Altersvorsorge wurde nochmals verbessert und durch ein Matchingmodell ergänzt. Bei diesem Modell beteiligt sich der Arbeitgeber an der Altersvorsorge des Mitarbeiters.

Durch das hohe Engagement, die Motivation und die sehr guten Leistungen unserer Mitarbeiter konnte wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt werden, wofür wir uns – auch im Namen des Aufsichtsrats – an dieser Stelle vielmals bedanken möchten.



Die gute kooperative Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Betriebsrat war stets an den Interessen der bbg ausgerichtet. Auch hierfür möchte der Vorstand dem Betriebsrat seinen Dank aussprechen.

Der Personalbestand der bbg im Vergleich				
	30.09.2016		30.09.2015	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	–	2	–
Prokuristen	1	–	1	–
Angestellte	46	5	45	2
Auszubildende	5	–	5	–
Hauswarte	71	46	72	47
Gesamt	125	51	125	49

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Ertragslage

Die bbg kann erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände – zeigt einen Anstieg der Umsatzerlöse um rd. 1,5 Millionen Euro. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die Fertigstellung und Übergabe von 168 Wohnungen in Karlshorst und die Vollausswirkung des Zukaufes der Siegfriedstr. 200-201 A im letzten Geschäftsjahr. Bei den Bestandsmieten erfolgten Erhöhungen der Dauer nutzungsgebühren im Wesentlichen nur im Rahmen der Neuvermietung oder durch teilweise Anpassung im Rahmen des Fördermittelabbaus bei gefördertem Wohnraum.

Auch die Verkaufstätigkeit entwickelte sich weiter positiv. Von den noch verbliebenen 19 Wohnungen und 6 Reihenhäusern in Blankenfelde wurden 17 Wohnungen verkauft. Aus den Verkäufen erzielten wir in allen Fällen einen Buchgewinn.

Weitere Erträge wurden durch eine erforderliche Wertanpassung/Zuschreibung des Grundstücks Iduna-/Neukirchstr. in Pankow-Heinersdorf in Höhe von rd. 1,1 Millionen Euro erzielt. Der Grund und Boden war in früheren Jahren aufgrund der negativen Wertentwicklung mehrfach abgeschrieben worden.

Ertragslage

	2015/2016		2014/15		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.210,4	95,4	44.743,3	96,5	1.467,1
Fördermittel	135,5	0,3	140,7	0,3	-5,2
Betreuungs- und Verkaufstätigkeit	1.734,3	3,6	1.363,6	2,9	370,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.697,1	3,5	618,4	1,4	1.078,7
Bestandsveränderungen/ Aktivierte Eigenleistungen	-1.342,9	-2,8	-496,6	-1,1	-846,3
	48.434,4	100,0	46.369,4	100,0	2.065,0
Betriebskosten und Grundsteuer	9.874,0	20,4	9.777,9	21,1	96,1
Instandhaltung	12.978,7	26,8	13.378,8	28,9	-400,1
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4,5	0,0	1,1	0,0	3,4
Personalaufwendungen	5.790,6	11,9	5.736,7	12,4	53,9
Abschreibungen	5.680,9	11,7	5.289,5	11,4	391,4
Zinsaufwand	6.046,2	12,5	5.874,2	12,6	172,0
Übrige Aufwendungen	1.833,9	3,8	1.687,2	3,6	146,7
	-42.208,8	87,1	-41.745,4	90,0	-463,4
Geschäftsergebnis	6.225,6	12,9	4.624,0	10,0	1.601,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	-95,8		-271,1		175,3
Steuern	-113,0		0,0		-113,0
Jahresergebnis	6.016,8		4.352,9		1.663,9





Die öffentlichen Fördermittel nahmen planmäßig ab und sind von 140,7 Tsd. Euro auf 135,5 Tsd. Euro gesunken.

Der Zinsaufwand ist um 172,0 Tsd. Euro auf rd. 6,0 Millionen Euro angestiegen. Hier wirken sich – trotz diverser Maßnahmen zur Zins-optimierung – die Darlehensaufnahmen für den Neubau in Karlshorst aus dem abgeschlossenen Geschäftsjahr (rd. 28,3 Millionen Euro) sowie dem Vorjahr erhöhend aus.

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte 33,9 Prozent der Mieteinnahmen.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich um 391,4 Tsd. Euro auf 5.680,9 Tsd. Euro erhöht. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die Zugänge durch Modernisierung der Wohnanlage Ortolanburg sowie des Neubaus der Wohnanlage in Karlshorst.

Erneut hat die bbg im Rahmen der Erhaltung und Verbesserung der Bestände sehr hohe Investitionen getätigt. Für die laufende Instandhaltung wurden rd. 3,7 Millionen Euro, für die Substanzerhaltung rd. 4,2 Millionen Euro und für die Substanzverbesserung rd. 5,1 Millionen Euro ausgegeben.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis in Höhe von 6.225,6 Tsd. Euro erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von 95,8 Tsd. Euro und den Steuern in Höhe von 113,0 Tsd. Euro verbleibt ein Jahresergebnis von 6.016,8 Tsd. Euro (Vorjahr 4.352,9 Tsd. Euro).

3.2. Finanzlage

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

Stand 30.09.2015	2.147,7 Tsd. Euro
Veränderung	5.108,0 Tsd. Euro
Stand 30.09.2016	7.255,7 Tsd. Euro

Der Zugang der flüssigen Mittel resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Kurzfristige Kreditlinien werden der bbg von zwei Geschäftsbanken in Höhe von insgesamt 6,4 Millionen Euro eingeräumt, davon sind 1,2 Millionen Euro dinglich gesichert. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Anforderungen bei der Kreditvergabe unterstreicht dies das hohe Vertrauen, das der bbg von den Kreditinstituten entgegengebracht wird.

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen wurden teilweise mit Darlehensmitteln finanziert. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von rd. 28,3 Millionen Euro aufgenommen. Davon wurden 4,8 Millionen Euro für die Modernisierung der Wohnanlage Ortolanburg und 21,6 Millionen Euro für die restlichen Kaufpreisen der Wohnanlage in Karlshorst verwendet.

Die weiteren Investitionen in die Bestände (laufende Instandhaltung, Substanzerhaltung, Substanzverbesserung) in Höhe von rd. 13,0 Millionen Euro wurden mit rd. 1,8 Millionen Euro aus Fremdmitteln finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Rechnungen wurden überwiegend unter Einhaltung von Skontofristen bezahlt.

Die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2016/2017 stellt ebenfalls eine ausreichende Liquidität sicher. Die langfristigen Planungsdaten zeigen in allen Jahren ausreichende Liquiditäts- und Ertragsspielräume. Diese können in die bestehende Bausubstanz, für die weitere Entschuldung, Ankäufe oder Neubauprojekte verwendet werden.

3.3. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen ist um rd. 26,8 Millionen Euro auf rd. 322,0 Millionen Euro gestiegen. Ursächlich für den Anstieg sind im Wesentlichen die Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage Ortolanburg mit 10,2 Millionen Euro sowie die weiteren Anschaffungskosten für die Wohnanlage „CarlsBlüte“ in Höhe von 16,9 Millionen Euro.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,2 Prozent, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 98,1 Prozent. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (315,9 Millionen Euro) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (309,9 Millionen Euro) – noch 6,0 Millionen Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Aktiva

	30.09.2016		30.09.2015		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Langfristiges Vermögen	309.883,9	96,2	286.919,1	97,2	22.964,8
Mittel- u. kurzfristiges Vermögen	12.107,2	3,8	8.301,4	2,8	3.805,8
Bilanzvolumen	321.991,1	100,0	295.220,5	100,0	26.770,6

Passiva

	30.09.2016		30.09.2015		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Langfristiges Kapital	315.926,5	98,1	288.327,2	97,7	27.599,3
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	6.064,6	1,9	6.893,3	2,3	-828,7
Bilanzvolumen	321.991,1	100,0	295.220,5	100,0	26.770,6

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote: (bezogen auf Bilanzvolumen)	25,6%
Leerstand:	1,6%
Fluktuation:	6,1%
Instandhaltungsquote: Wohn-/Gewerbefläche	27,5 €/m²
Dauernutzungsgebühr: (freifinanziert)	6,22 €/m²
Dauernutzungsgebühr: (gefördert)	6,48 €/m²

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	6.016,8 T€
zzgl. Abschreibungen	5.680,9 T€
abzgl. Zuschreibungen	-1.006,5 T€
Cashflow	10.691,2 T€

Durchschnittlicher Zinssatz Darlehen: 2,79 Prozent

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5,6 Millionen Euro konnten aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage Sondertilgungen in Höhe von 1,5 Millionen Euro vorgenommen werden.

3.5. Gesamtaussage

Die bbg hat den erfolgreichen Kurs der vergangenen Jahre fortgesetzt und trotz hoher Investitionen in den Bestand wieder ein positives Jahresergebnis erzielt.

Entgegen dem allgemeinen Trend auf dem Wohnungsmarkt Berlins konnte auf Erhöhungen der Dauernutzungsgebühren wieder weitgehend verzichtet werden. Die Mietenstrategie der bbg kommt den Mitgliedern der Genossenschaft direkt zugute und entspricht dem genossenschaftlichen Förderauftrag. Dies trägt auch dazu bei, dass unsere Mitglieder vermehrt innerhalb des Bestandes umziehen und der bbg treu bleiben.

Die bbg wird auch weiterhin aktiv Ihren Wohnungsbestand bewirtschaften und somit in der Lage sein, ihren Mitgliedern modernen und zeitgemäßen Wohnraum anzubieten. Zukäufe und Neubauprojekte sind darauf abgestimmt, das Portfolio sinnvoll zu komplettieren, so dass den Ansprüchen unserer Mitglieder immer besser entsprochen werden kann.



4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind im Berichtszeitraum nicht eingetreten.

5. Prognosebericht

Entsprechend der regelmäßig aufgestellten und angepassten langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung erwarten wir für das Geschäftsjahr 2016/2017 einen Jahresüberschuss von 2,7 Millionen Euro. Im selben Zeitraum wird mit einer Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) auf ca. 37,0 Millionen Euro gerechnet. Durch die Weiterführung der umfangreichen Sanierung unserer größten Wohnanlage im Ortolanburg (WA 32-35) mit 565 Wohnungen sind für das kommende Geschäftsjahr Investitionen in die Bestände von 21,5 Millionen Euro eingeplant, wovon insgesamt 5,7 Millionen Euro auf das Projekt Ortolanburg und weitere 2,1 Millionen Euro für den Beginn der Sanierung der WA 8 (Tulpenstraße u.a.) entfallen.

Pläne für weitere Neubauten oder arrondierende Zukäufe sind derzeit nicht konkret, werden aber regelmäßig geprüft. Diesen steht die bbg aber immer offen gegenüber, und die Wirtschaftskraft der Zehnjahresplanung bietet Spielräume zur Realisierung. Ebenso bieten die weiterhin guten

Kapitalmarktbedingungen den geeigneten Rahmen für weitere Bauinvestitionen, um die Versorgung unserer Mitglieder mit geeignetem Wohnraum gemäß unseres Förderauftrags auch in den folgenden Jahren weiterhin voranzutreiben.

Folgende Prämissen werden für die Zehnjahresplanung aufgestellt:

- Mietertragssteigerungen pro Jahr um ca. 150.000 Euro (überwiegend durch Neuvermietung),
- Leerstandskosten von 1,6 Prozent der Sollmieten,
- kontinuierliche Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) mit ca. 14,5 bis 21,5 Millionen Euro jährlich auf Grundlage unserer technischen Langfristplanung,
- weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung durch planmäßige Tilgung von ca. 52,6 Millionen Euro im Zeitraum 2016/2017 bis 2025/2026,
- geplante Sondertilgungen von ca. 59,5 Millionen Euro im Zeitraum 2016/2017 bis 2025/2026,
- jährliche Dividendenausschüttung von weiterhin 4 Prozent brutto.

6. Chancen- und Risikobericht

6.1. Risikomanagement

Die bbg folgt seit Einführung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) den Richtlinien zur Führung eines Risikomanagements. Ein 2011 eingeführtes Frühwarnsystem bildet hierfür die Grundlage. Es wird regelmäßig aktualisiert und hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder überprüft. Im Rahmen der Informationsordnung wird das Ergebnis an den Aufsichtsrat berichtet und dessen Anregungen zur Ergänzung bzw. Veränderung werden aufgegriffen. Entsprechend der Satzung orientiert sich die Risikopolitik an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie am Unternehmensziel, den Unternehmenswert nachhaltig zu erhalten bzw. zu erhöhen. Das aktive Risikomanagement ist einer der Hauptbestandteile der Vorstandstätigkeit.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- Risikomonitor mit Bewertung und Gewichtung der Risikofaktoren,
- technisches Risikomanagement,
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne sowie Einnahmeplanungen, die nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden,
- Erstellung von Quartalsberichten gemäß einer internen Informationsordnung,
- Erstellung eines Rating-Berichts für die Kreditinstitute zur Überprüfung des bbg-Ratings,
- quartalsweise mündliche und schriftliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios,
- monatliche und quartalsweise Kennzahlenvergleiche,
- jährliche Überprüfung des Versicherungsschutzes.

Die unternehmensrelevanten Risiken werden mithilfe eines Riskmonitors erfasst und anhand einer Bewertung und Gewichtung klassifiziert. In halbjährlich stattfindenden Sitzungen des Vorstands mit den Abteilungsleitern werden alle Risiken hinsichtlich ihrer Aktualität geprüft, ggf. geändert und ergänzt. Diese Überprüfungen bieten auch Raum für die Ergänzung von neuen Risiken, wenn sich durch veränderte Umfeldbedingungen oder gesetzliche Regelungen neue Risiken identifizieren lassen. Ebenfalls werden Risiken entfernt, die entweder eingetreten und somit finanziell bezifferbar oder weggefallen sind. Eine Zusammenfassung aller Risiken wird dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben und bei Bedarf besprochen.

Zusätzlich zum Risikobericht gibt es eine monatliche sowie quartalsweise Aufstellung von wichtigen Unternehmenskennzahlen zur erfolgreichen Steuerung und Kontrolle der bbg. Dazu zählen auch Übersichten aus dem Finanz- und Bestandscontrolling.

Im Bereich der Technik wird fortlaufend eine technische Langfristplanung für das Gebäude sowie die Haustechnik (Heizanlagen etc.) geführt. Diese wird regelmäßig aktualisiert und überprüft. Die daraus gewonnenen Informationen fließen unter Berücksichtigung weiterer Faktoren in den jährlichen Bauinvestitionsplan sowie in die Fünf-Jahres-Planung ein. Ziel ist es, substanzerhaltende Maßnahmen frühzeitig zu erkennen und ungeplante Instandhaltung zu vermeiden. Adäquate Planungen werden für den zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplan erstellt.

Als zweithöchstes Organ der Genossenschaft wird der Aufsichtsrat in regelmäßigen Sitzungen mündlich und durch Quartalsberichte schriftlich über die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft informiert. Diese Informationen decken alle Handlungsfelder der bbg ab und gehen immer über das gesetzlich geforderte Maß hinaus.

Die Innenrevision stellt durch ihre Prüfungen einen weiteren wichtigen Pfeiler des Risikomanagements dar und ergänzt auch damit die Jahresabschlussprüfung des gesetzlichen Prüfungsverbandes.

Zur Risikobewertung und das anschließende Rating durch die Banken erstellt die bbg in Zusammenarbeit mit dem Prüfungsverband BBU für alle Kreditinstitute zusätzlich zum Prüfbericht einen Ratingbericht. Als Folge und nach Auswertung durch die Kreditgeber wurde der bbg wieder das bestmögliche Rating für Wohnungsunternehmen vergeben und damit das Ausfallrisiko bei der Kreditrückzahlung als äußerst gering bestätigt. Dieses Ergebnis bildet die Grundlage für langfristige Prolongationen zu guten Folgekonditionen bei unseren Geschäftsbanken. Zusätzlich fanden in der Vergangenheit gemeinsame Vor-Ort-Termine von Vorstand und den Kreditfachleuten statt, um fertiggestellte Bauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen vorzustellen, was durchweg sehr positiv aufgenommen wurde und die Vertrauensbasis der Zusammenarbeit weiterhin stärkte.

Der Vorstand und die Abteilungsleiter können somit bei unternehmensrelevanten Entscheidungen auf ein breites Spektrum an Führungsinstrumenten zurückgreifen, um die Geschäftstätigkeit der bbg auch weiterhin auf stabilen wirtschaftlichen Grundpfeilern fortzuführen.



6.2. Chancen und Risiken

Die Hauptstadt ist traditionell eine Stadt mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Mietwohnungen. Durch das weiterhin anhaltende Bevölkerungswachstum steigt der Bedarf nach Wohnraum stetig an.

Im bewirtschafteten Bestand hält sich der Leerstand seit vielen Jahren auf einem geringen Niveau, sodass auch hinsichtlich der zukünftigen Vermietung keine Risiken gesehen werden. Um den Wohnungsbestand auch weiterhin markt- und zukunftsfähig zu gestalten, flossen allein im vergangenen Geschäftsjahr wieder 23,2 Millionen Euro in die Bestands- und Wohnungsmodernisierung. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren liegen weitgehend unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Die eingeführte Mietpreisbremse hat keine negativen Auswirkungen auf die Neuvertragsmieten, da diese vernünftig kalkuliert sind und seitens der Neumieter keine Fragen offenbleiben. Die geplanten Ertragssteigerungen können daher ohne Einschnitte erzielt werden. Die Investitionen im vergangenen Geschäftsjahr 2015/2016, die u. a. in die Erneuerungen der Wärmedämmung in einigen Anlagen oder auch in die Neuanlage von Außenanlagen flossen, tragen dazu bei, dass sich die Wohnanlagen in einem gepflegten Zustand befinden. Die Fluktuationsrate bleibt auf einem konstanten Niveau, die zunehmenden Umzüge innerhalb der Genossenschaft sind hierbei ein deutliches Indiz für die Attraktivität der Genossenschaftswohnungen und für eine hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder.

Entsprechend unserer Satzung lautet der Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu bieten. Dazu zählt auch eine ausgewogene Mietpolitik, die jährlich mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und in der Vertreterversammlung an alle Mitgliedervertreter kommuniziert wird. Infolge der guten wirtschaftlichen Lage der

Genossenschaft konnte auch im Geschäftsjahr 2015/2016 wieder auf eine generelle Erhöhung der Dauernutzungsgebühren für unsere Mitglieder verzichtet werden.

Ebenso verhielt es sich im sozialen Wohnungsbau mit der regulären Weitergabe der Fördermittelabbauten, die wiederholt nicht durchgeführt wurden. Lediglich Erhöhungen der Instandhaltungspauschale und der Verwaltungskostenpauschalen wurden zeitversetzt in den betroffenen Wohnanlagen zum 01.04.2016 anstatt zum 01.01.2016 weitergegeben.

Nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen in den Wohnanlagen WA 32–35 (Ortolanburg) wird es im Anschluss statt einer Modernisierungsumlage die Weitergabe von 0,26 Euro je Quadratmeter Wohnfläche geben.

Die Unternehmensfinanzierung der Genossenschaft profitiert vom anhaltend günstigen Zinsumfeld. Zudem arbeiten wir in erster Linie mit Genossenschaftsbanken und deren Verbundpartnern zusammen. Dieses Umfeld nutzt die bbg konsequent zur Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen, Kreditprolongationen und den Abschluss von sogenannten Forward-Darlehen bis zum Jahr 2032 mit einem Volumen von 50,5 Millionen Euro. Zudem werden ausgehandelte Sondertilgungsmöglichkeiten genutzt. Zur Finanzierung von Bau- und Instandhaltungsprojekten werden nach Möglichkeit auch günstige KfW-Darlehen eingesetzt, die nachrangig abgesichert werden können.



Folgende Aspekte sind für die Genossenschaft in Zukunft weiterhin von besonderer Bedeutung:

- Das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Berlin wird zu einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebotes führen.
- Durch die teilweise weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum wird die Durchschnittsmiete nicht sinken.
- Ebenfalls ist kurz- bis mittelfristig nicht mit einer Verschlechterung der Leerstandsquote im Wohnungsbestand zu rechnen.
- Trotz der stetig steigenden Nachfrage wird es immer schwieriger, Neubauprojekte wirtschaftlich sinnvoll darzustellen. Zum einen erschwert die Politik mit ihren Forderungen und Vorschriften die wirtschaftlich darstellbare Realisierung von Bauvorhaben, zum anderen steigen die Preise im Bauhauptgewerbe weiterhin an.
- Der Fachkräftemangel ist bereits bei den für die bbg tätigen Handwerksfirmen zu spüren, da sie kapazitätsmäßig an ihr Limit stoßen. In der Immobilienbranche ist auch die bbg zukünftig gefordert, den eigenen Personalbedarf durch Aus- und Weiterbildung sicherzustellen.
- In den kommenden Jahren ist sicherlich von steigenden Zinssätzen auszugehen. Deshalb wird zum jetzigen Zeitpunkt bei Neu- und Umfinanzierungen darauf geachtet, dass keine Klumpenrisiken – weder bei den Kreditinstituten noch auf der Zeitschiene – entstehen und somit das Risiko überschaubar bleibt.
- Wir werden weiterhin prüfen, ob sinnvolle Ankäufe von bestehenden Wohnanlagen in der Nähe unserer Bestände realisierbar sind. Auch ein Neubau sowie eine Dachaufstockung werden weiterhin verfolgt. Der Schwerpunkt unserer Investitionen wird aber immer in die bestehenden Bestände fließen.

6.3. Risikolage

Aus der Geschäftstätigkeit der bbg ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet, analysiert und bewertet. Gegenwärtig sieht der Vorstand auch weiterhin keine existenzgefährdenden Risiken. Die Finanzkraft ist stabil und die Ertragslage stellt sich weiter positiv dar. Somit kann das satzungsgemäße Kerngeschäft – die Vermietung eines konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes – für unsere Mitglieder weiterhin erfolgreich betrieben werden.

Die vorgelegte Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen wie schon in den Vorjahren, dass keine substanzgefährdenden Risiken für die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG und deren wirtschaftliche Kraft oder strategische Ausrichtung erkennbar sind.

Weiterhin gibt es auch keine Anzeichen, die diese positive Entwicklung und damit den Fortbestand der Genossenschaft infrage stellen könnten. Daher wird der Vorstand wieder die Auszahlung einer vierprozentigen Dividende für die Mitglieder vorschlagen, für die noch eine Empfehlung des Aufsichtsrats und der Beschluss durch die Vertreterversammlung benötigt werden.



7. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in erster Linie um Blanco-Kreditlinien bei der Berliner Volksbank eG und der DKB AG, die zur Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen wurden.

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

Sämtliche Kreditvereinbarungen, die bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021/2022 auslaufen, wurden bereits mit Forwarddarlehen prolongiert bzw. umgeschuldet oder werden nach jetzigem Planungsstand aus Eigenmitteln vollständig getilgt.

Der durchschnittliche Zinssatz konnte weiter gesenkt werden und beträgt 2,79 Prozent (Vorjahr: 2,95 Prozent).

Bei Neuabschlüssen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt. Daher steht trotz der hohen Anzahl an Darlehen eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf zur Verfügung.

In Darlehensverträgen wird grundsätzlich vereinbart, dass Forderungen an die bbg nur mit unserer Zustimmung abgetreten oder verkauft werden können.



Bei den jährlich stattfindenden Ratinggesprächen mit allen Banken, mit denen die Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, haben wir wieder sehr gute Ratingergebnisse erhalten. Diese spiegeln sich auch in sehr guten Darlehenskonditionen bei der Darlehensneuaufnahme und -prolongation wider.

Die Deutsche Bundesbank hat die bbg wiederholt als notenbankfähig eingestuft.

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jens Kahl

Jörg Wollenberg



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 | 2016

Bilanz zum 30.09.2016

Aktiva			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.768,00	26.547,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	304.913.996,44		260.290.771,25
Grundstück mit Geschäftsbau	858.270,56		874.002,56
Grundstücke ohne Bauten	2.718.387,60		1.711.900,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	501.526,51		494.600,51
Bauvorbereitungskosten	786.982,79		377.804,14
Geleistete Anzahlungen	0,00		23.025.103,13
		309.779.163,90	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		309.851.931,90	286.866.728,59
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	972.228,53		2.390.074,71
Unfertige Leistungen	11.540.830,77		11.625.462,20
Andere Vorräte	1,00	12.513.060,30	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	209.241,05		180.586,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		261.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	162.839,62	372.080,67	245.677,69
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.370.047,02		2.277.173,92
Bausparguthaben	3.507.059,28	10.877.106,30	3.076.314,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	31.907,38		52.391,05
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96,49	32.003,87	0,00
Bilanzsumme		333.646.183,04	306.975.409,92

Passiva			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	453.427,93		534.700,00
verbleibenden Mitglieder	18.282.743,56		17.058.168,53
gekündigten Geschäftsanteile	46.600,00	18.782.771,49	11.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 24.715,33			(17.246,73)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.890.000,00		5.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 610.000,00			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	48.765.366,38	62.955.366,38	43.765.366,38
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 5.000.000,00			(3.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.388.575,04		1.161.944,59
Jahresüberschuss	6.016.795,69		4.352.904,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.610.000,00	1.795.370,73	3.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		83.533.508,60	76.964.084,01
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.708.020,00		2.820.388,00
Steuerrückstellungen	64.400,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	810.736,73	3.583.156,73	980.262,35
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200.970.433,74		186.448.166,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.876.389,94		23.229.847,81
Erhaltene Anzahlungen	12.117.459,58		12.017.997,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	411.444,92		390.640,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.979.800,36		3.960.129,77
Sonstige Verbindlichkeiten	164.285,63	246.519.814,17	153.760,89
davon aus Steuern: Euro 74.978,91			(73.520,01)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		9.703,54	10.133,37
Bilanzsumme		333.646.183,04	306.975.409,92

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2015 bis 30.09.2016			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.345.953,11		44.883.924,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.734.300,00	48.080.253,11	1.363.600,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.502.477,61	-557.278,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		159.589,63	60.676,79
Sonstige betriebliche Erträge		1.697.060,63	634.295,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.640.999,38		21.958.268,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.501,24		1.121,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	62.917,59	21.708.418,21	64.182,51
Rohergebnis		26.726.007,55	24.361.646,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.734.678,61		4.565.053,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung Euro 147.822,25	1.055.913,94	5.790.592,55	1.171.649,64 (287.249,07)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.680.946,49	5.289.529,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.653.296,68	1.535.236,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.580,00	1.913,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.965,49	24.812,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung Euro 113.526,43		6.162.551,93	6.171.983,39 (296.883,14)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.459.165,39	5.654.919,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		112.951,14	15.825,00
Sonstige Steuern		1.329.418,56	1.286.190,03
Jahresüberschuss		6.016.795,69	4.352.904,51
Gewinnvortrag		1.388.575,04	1.161.944,59
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.610.000,00	3.500.000,00
Bilanzgewinn		1.795.370,73	2.014.849,10



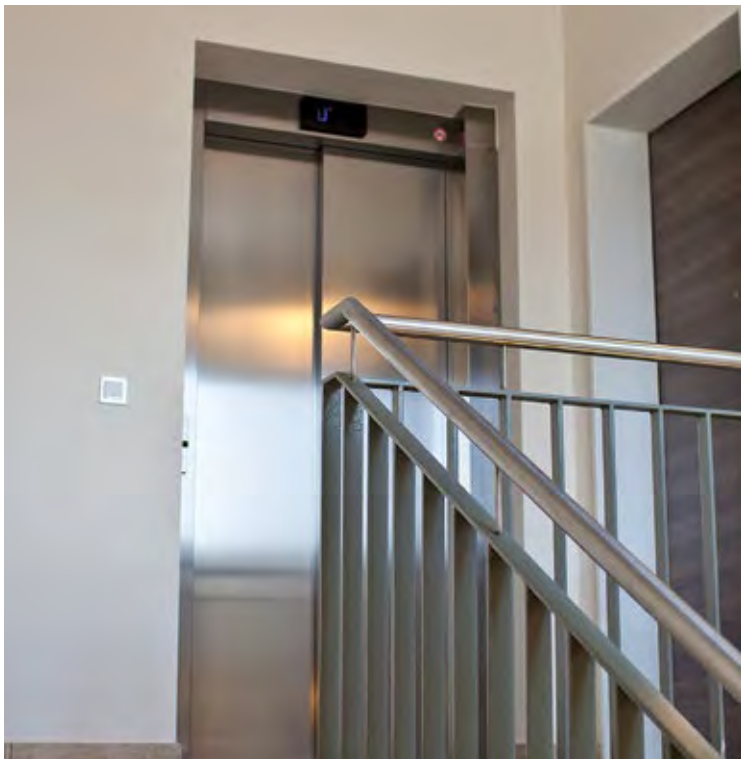
Anhang des Jahresabschlusses 2015 | 2016

A – Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015/2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden über die 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 neuerworbene Wohnanlagen werden mit 2 Prozent abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich mit 2 Prozent abgeschrieben.

Die Außenanlagen werden mit 10 bzw. 15 Prozent abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Berücksichtigung derzeit gültiger AfA-Tabellen planmäßig über einen Zeitraum von 3–15 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto werden in Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten sind für eine geplante Neubaumaßnahme in Berlin-Pankow/Heinersdorf angefallen.



Anlagenspiegel per 30.09.2016

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2015 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (plus) Euro	Umbuchungen (minus) Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2016 Euro		kumulierte Abschreibung 01.10.2015 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro	Abschreibung auf Abgänge Euro	Zuschreibungen Euro	kumulierte Abschreibung 30.09.2016 Euro	Buchwert am 30.09.2016 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	407.678,86	1.343,15	19.279,77	0,00	0,00	389.742,24		381.131,86	21.122,15	19.279,77	0,00	382.974,24	6.768,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	388.466.169,76	10.167.274,90	43.717,20	39.926.871,78	0,00	438.516.599,24		128.175.398,51	5.427.204,29	0,00	0,00	133.602.602,80	304.913.996,44
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430.500,47		556.497,91	15.732,00	0,00	0,00	572.229,91	858.270,56
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	0,00	0,00	0,00	3.467.649,05		1.755.749,05	0,00	0,00	1.006.487,60	749.261,45	2.718.387,60
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	0,00	92.425,57		92.425,57	0,00	0,00	0,00	92.425,57	0,00
Betriebs-und Geschäftsausstattung	1.918.198,43	214.756,21	100.251,28	0,00	0,00	2.032.703,36		1.423.597,92	183.127,21	75.548,28	0,00	1.531.176,85	501.526,51
Bauvorbereitungskosten	377.804,14	409.178,65	0,00	0,00	0,00	786.982,79		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	786.982,79
Geleistete Anzahlungen	23.025.103,13	16.935.529,49	33.760,84	0,00	39.926.871,78	0,00	0,00	33.760,84	33.760,84	0,00	0,00	0,00	0,00
	418.777.850,55	27.726.739,25	177.729,32	39.926.871,78	39.926.871,78	446.326.860,48		132.003.668,96	5.659.824,34	109.309,12	1.006.487,60	136.547.696,58	309.779.163,90
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt	419.251.529,41	27.728.082,40	197.009,09	39.926.871,78	39.926.871,78	446.782.602,72		132.384.800,82	5.680.946,49	128.588,89	1.006.487,60	136.930.670,82	309.851.931,90

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungs-
kosten bilanziert. Es besteht eine Mitgliedschaft
bei der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit 500
Geschäftsanteilen (26.000,00 Euro) sowie eine
Mitgliedschaft bei der GLS Gemeinschaftsbank eG
in Höhe von 400 Anteilen (40.000,00 Euro).

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegen-
stände werden zum Nennwert ausgewiesen.
Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine
Pauschalwertberichtigung von 100.000,00 Euro
direkt abgesetzt.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr
in Höhe von 20.483,67 Euro abgeschrieben. Die
Abschreibung erfolgt analog den Zinsbindungs-
fristen beziehungsweise bei den Verwaltungs-
kostendarlehen der Investitionsbank Berlin ent-
sprechend der Laufzeit der Aufwendungsdarlehen.

In den Rückstellungen wurden alle erkennbaren
Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten be-
rücksichtigt. Sie sind mit dem nach vernünftiger
kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfül-
lungsbetrag angesetzt.

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

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten drohende
Verluste aus dem Wegfall der Anschlussförderung
für eine Wohnanlage.

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 mit Wohnbauten“ sind
aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personal-
kosten in Höhe von 159.589,63 Euro enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind aus-
schließlich noch nicht abgerechnete Betriebs-
kosten in Höhe von 11.540.830,77 Euro
(Vorjahr: 11.625.462,20 Euro) enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“
enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versi-
cherungsunternehmen aus laufenden Schadens-
regulierungen, Forderungen aus Steuern und
Forderungen aus Hausgeldzahlungen.

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen
erfolgte gemäß einem versicherungsmathema-
tischen Gutachten. Künftige Rentenanpassungen
sind mit 1,0 Prozent p.a. berücksichtigt. Es wer-
den die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck
(Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Be-
rechnungen im versicherungsmathematischen
Gutachten erfolgten nach der Projected Unit
Credit Method. Die Abzinsung erfolgte mit dem
durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten
durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer
angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren
(30. September 2016: 4,08 Prozent).

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB
beträgt zum 30.09.2016 182.163,00 Euro.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im
Wesentlichen mit 129.507,59 Euro drohende
Verluste aus der Nichtgewährung der Anschluss-



förderung für eine Wohnanlage und mit 85.652,44 Euro Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Altersteilzeit. Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche sind mit 278.590,00 Euro berücksichtigt. Die Insolvenzsicherung zur Sicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeit ist durch Eintragung von Grundpfandrechten erfolgt.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 3.220.149,60 Euro.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 50.539.295,29 Euro bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2032.

3. Latente Steuern

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

Latente Steueransprüche/-schulden		
Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Aktiva		
Grundstücke mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstücke mit Geschäftsbauten	ja	nein
Passiva		
Pensionsrückstellungen	ja	nein
Sonstige Rückstellungen	ja	nein

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

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



D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 74,7 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Zuschreibung des unbebauten Grundstückes in Pankow-Heinersdorf in Höhe von 1.006,5 Tsd. Euro, Zuschüssen für Lärmschutz im Bereich des zukünftigen BER in Höhe von 144,4 Tsd. Euro, Instandsetzungszuschüssen in Höhe von 60,9 Tsd. Euro, Eintrittsgeldern in Höhe von 42,7 Tsd. Euro und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 202,9 Tsd. Euro.



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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2016						
	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200.970.433,74	6.358.636,77 (4.868.067,16)	21.862.061,14	172.749.735,83	200.970.433,74	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.876.389,94	586.118,96 (463.702,68)	4.806.543,00	24.483.727,98	29.855.344,73	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	12.117.459,58	12.117.459,58 (12.017.997,36)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	411.444,92	411.444,92 (390.640,29)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.979.800,36	2.979.800,36 (3.960.129,77)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	164.285,63	164.285,63 (153.760,89)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	246.519.814,17	22.617.746,22 (21.854.298,15)	26.668.604,14	197.233.463,81	230.825.778,47	

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht





Abschreibungen erfolgten in Höhe von 33,8 Tsd. Euro außerplanmäßig.

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 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	39
Angestellte in Teilzeit	5
Hauswarte	25
Hauswarte in Teilzeit	46
Auszubildende	5
Gesamt	123

Mitgliederentwicklung

30.09.2015	9.610
Zugang 2015/2016	+1.043
Abgang 2015/2016	-370
30.09.2016	10.283

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 18.282.743,56 Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 1.224.575,03 Euro erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 1.401.317,09 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 269.200 Euro (Vorjahr: +160.800 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.113.200 Euro (Vorjahr: 3.844.000,00 Euro).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

- Reinhard Kretschmer (bis 30.03.16, Vorsitzender bis 30.03.16)
- Manfred Siering (Vorsitzender ab 01.04.16)
- Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
- Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese (bis 30.03.16)
- Dipl.-Finanzwirt René Damme
- Patrick Bagehorn
- Andreas Klein
- Heidrun Dickel
- Dr. Angelika Riemer (ab 30.03.16)
- Kerstin Blume (ab 30.03.16)

Vorstand

- Jörg Wollenberg
- Dipl.-Ing. Thomas Frohne (bis 30.06.16)
- Dipl.-Ing. Jens Kahl (vom 01.07.–31.08.16 nebenamtlich, ab 01.09.16 hauptamtlich)

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 6.016.795,69 Euro erzielt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.388.575,04 Euro ergibt sich ein zu verteilender Betrag in Höhe von 7.405.370,73 Euro. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und in die anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.795.370,73 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Dividende vor, die 4 von Hundert der am 1. Oktober 2015 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt.

Jahresüberschuss:	6.016.795,69 Euro
Gewinnvortrag	1.388.575,04 Euro
Jahresüberschuss zzgl. Gewinnvortrag	7.405.370,73 Euro

1. Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	610.000,00 Euro
2. Vorabzuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen	5.000.000,00 Euro
Bilanzgewinn	1.795.370,73 Euro
3. Dividende	682.326,74 Euro
4. Vortrag auf neue Rechnung	1.113.043,99 Euro

Berlin, den 12.01.2017

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Jens Kahl



Bestätigungsvermerk

Der gesetzliche Prüfungsverband erteilt folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2015 bis 30. September 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Demnach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für

die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“



Verband
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Berlin, den 17. Januar 2017

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Wiedemann
Wirtschaftsprüferin



Herausgeber:

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

Layout und Satz:

sign.Berlin communications GmbH
Crellestraße 12 | 10827 Berlin-Schöneberg
www.sign-berlin.de | www.sign-hilft.de

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Berlin
Auflage: 9.600 Stück

Fotos:

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Klaus Längert, Alan Schapke
KW-Development GmbH

