



Geschäfts**bericht**
2018 | 2019

Vorwort

Wir blicken auf ein ereignisreiches und arbeitsintensives Geschäftsjahr 2018/2019 zurück, das die bbg BERLINER BAUGENOSSENCHAFT mit einem soliden wirtschaftlichen Ergebnis abgeschlossen hat.

Im abgelaufenen Berichtsjahr wurden ca. 26,2 Mio. Euro – als größte Investitionssumme seit Jahren – für Bestandserhaltung und -entwicklung eingesetzt. Entsprechend haben wir unsere volle Aufmerksamkeit den Wohnanlagen gewidmet und mehrere Großprojekte in den Bezirken Neukölln, Steglitz und Lichtenberg sowie viele kleinere Baumaßnahmen in ganz Berlin erfolgreich abgeschlossen.

Als größtes Bauprojekt der bbg-Geschichte gehört die Modernisierung und Sanierung der Ortolanburg zu einem Meilenstein, der nun nach vier Jahren Bauzeit im letzten Quartal 2019 vollendet wurde. Darüber hinaus wurden im vergangenen Berichtsjahr über 245 Wohnungen komplett saniert und in allen Wohnungen die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder montiert. Rund 25.000 der funkgesteuerten Geräte leisten seither ihren Dienst für mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden.

Im Zentrum unserer Tätigkeiten stand ebenso der weitere Ausbau im Bereich Digitalisierung, um Prozesse und Services für unsere Mitglieder, Mitarbeiter und Partner weiter zu optimieren. Seit Herbst präsentiert sich der Webauftritt der bbg im neuen, modernen und responsiven Design. Mit neuen Servicemodulen, wie dem Gästewohnungs- und Veranstaltungskalender, können Mitglieder schnell und komfortabel ihre Buchung vornehmen. Auch im Bereich der Verkehrssicherungspflicht wurde eine digitale Lösung implementiert, die Hauswarten, Technikern und Prüfern eine schnellere Bearbeitung, Dokumentation und Protokollierung ermöglicht.

Es hat sich viel getan und zahlreiche Veranstaltungen gaben Anlass zum Feiern. So wurde unter anderem auf dem Mitgliederfest im Mai in den Späthschen Baumschulen, auf dem Dankeschönfest in der Ortolanburg oder bei den stimmungsvollen Hof- und Weihnachtsfesten in den Wohnanlagen unsere Gemeinschaft weiter gestärkt. Getreu unserem Motto „Bei uns wohnt sich’s gut“ liegen uns nicht nur die Investitionen in unsere Bestände am Herzen – unser Ziel ist es auch, dass sich alle Mitglieder in ihren Wohnungen und Wohnanlagen lange wohl fühlen. Dafür sorgen nicht nur unsere Hauswarte und Mitarbeiter,



Jörg Wollenberg | Jens Kahl

sondern auch alle Netzwerkpartner und die vielen Ehrenamtlichen, denen wir an dieser Stelle sehr herzlich für ihr Engagement danken.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat uns auch die Wohnungspolitik stark beschäftigt, und seit Juni 2019 wird in ganz Berlin der „Mietendeckel“ kontrovers diskutiert. Ziel des Gesetzesvorschlags ist es, bezahlbares Wohnen zu sichern. Ja – das machen wir bereits und würden gerne mehr bauen, um der stetigen Nachfrage an Genossenschaftswohnungen nachzukommen. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist dies derzeit für uns nur begrenzt möglich.

Unser letztes Neubauprojekt – die „CarlsBlüte“ – feierte 2015 Richtfest; seither sind weitere Planungen, wie u. a. die Nachverdichtung im Heineckeweg (Charlottenburg), auf dem Prüfstand. Nur mit verlässlichen Partnern und akzeptablen Rahmenbedingungen ist eine Trendwende im Wohnungsmarkt möglich. Dafür braucht es bezahlbare Grundstücke und klare Vorfahrt für Bauprojekte, die der Gemeinschaft dienen.

Wir arbeiten ständig an der sinnvollen Abwägung der Ökologie, der Wirtschaftlichkeit und der Zukunftsfähigkeit, um damit für unsere Mitglieder das beste Ergebnis für heute und morgen zu erzielen. Die bbg zeigt dies in über 130 Jahren Unternehmensgeschichte, in denen viele politische und historische Ereignisse Berlin beeinflussten. Als stille Zeitzeugen könnten unsere Wohnanlagen sicherlich vieles berichten. Über 46 % unseres Bestands wurde zwischen 1900 und 1949 erbaut; die älteste in der Liebenwalder Straße liegt im Bezirk Wedding und wurde 1900 errichtet.

Im diesjährigen Geschäftsbericht widmen wir uns der Veränderung in den Kiezen und Stadtvierteln, in denen bbg-Wohnanlagen seit Jahrzehnten das Umfeld prägen. Als Jubilare feiern 2020 unsere Wohnanlagen in Tempelhof, Reinickendorf und Steglitz ihr 50-, 90- bzw. 110-Jähriges. Im Vergleich dazu noch ganz neu begehrt die Wohnanlage in Karlshorst ihr fünfjähriges Bestehen nach Richtfest.

Historisches und aktuelles Bildmaterial sowie Zeitzeugen erzählen vom Wandel, und wir wünschen eine interessante und kurzweilige Lektüre.

Organe der Genossenschaft



Vertretersammlung
87 Vertreter

Aufsichtsrat
Patrick Bagehorn
(Vorsitzender des Bau- und Baufinanzierungsausschusses)
Kerstin Blume
(stellvertretende Schriftführerin)
René Damme
(Vorsitzender des Prüfungsausschusses)
Heidrun Dickel
Andreas Klein (Schriftführer)
Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
Dr. Angelika Riemer
Jörg Scheunemann
Manfred Siering (Vorsitzender)

Vorstand
Jens Kahl
Jörg Wollenberg

Inhalt

02 Vorwort	04 Organe der Genossenschaft	05 Inhalt	06 Geschäftsverlauf und Mietentwicklung
10 Der „Auguste-Kiez“ in Berlin-Reinickendorf	12 Nachhaltigkeit	16 Zahlen, Daten, Fakten	18 Technikbericht
22 Mariendorf – das ehemalige Fürstenviertel	24 Soziales Management	28 Karlshorst – Dahlem des Ostens	30 bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen
31 Mittelverwendung	32 Schweizer Viertel	34 Bericht des Aufsichtsrats	36 Lagebericht 2018 2019
52 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 2019	55 Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2019	63 Impressum	

Geschäftsverlauf und Mietenentwicklung

Die Ergebnisse des letzten Geschäftsjahres 2018/19 setzen die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der bbg weiter fort. Erneut weist die Genossenschaft ein positives Jahresergebnis aus.

Im Bestand der bbg befinden sich in Berlin 7.021 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.516 Stellplätze und Garagen. Im Umlaufvermögen befinden sich noch vier Reihenhäuser in Brandenburg/Blankenfelde, die zum Verkauf bestimmt sind (Stichtag: 30.09.19).

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die bbg zum wiederholten Mal in Folge auf förderungsbedingte Anpassungen der Mieten (= Nutzungsgebühren) im sozialen Wohnungsbau verzichten. Lediglich in einer Wohnanlage wurde per 01.04.2019 wegen der Änderung der Baualtersklasse eine Erhöhung der monatlichen Miete um rd. 0,26 Euro/m² Wohnfläche vorgenommen. Erneut konnte die Genossenschaft auch auf Anpassungen der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbestand verzichten. Ausgenommen von dieser Regelung waren Nichtmitglieder in erworbenen Wohnanlagen und die Mitglieder, die den Nachtrag zur Schönheitsreparaturklausel bisher nicht unterzeichnet hatten.

Zum 01.10.2019 und 01.11.2019 hat die Genossenschaft ca. 3.800 Erhöhungsverlangen auf Basis des bbg-Mietenkonzeptes (maximal zehn Prozent in vier Jahren mit einer maximalen Erhöhung von 25 €/Monat) ausgesprochen. Derzeit betragen die durchschnittlichen Mieten im sozialen Wohnungsbau 6,64 Euro/m² Wohnfläche und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,52 Euro/m² Wohnfläche. Hätte die bbg alle rechtlich

möglichen Fördermittelabbauten in den vergangenen Jahren an die Mitglieder weitergegeben, würde diese Differenz noch höher ausfallen. Vielfach lagen die Bestandsmieten weit unterhalb der Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels.

Die häufigsten Wohnungskündigungen erfolgten, weil unsere Mitglieder innerhalb der bbg umgezogen sind, da sie eine kleinere oder größere Wohnung benötigten. Hierdurch zeigt sich auch die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 3,99 Prozent. Am zweithäufigsten endeten die Vertragsverhältnisse, weil die Mitglieder verstorben sind. An dritter Stelle wurde im vergangenen Geschäftsjahr wegen eines Umzugs in ein Heim gekündigt.

Vor der Neuvermietung erneuerte die bbg den überwiegenden Teil ihrer Wohnungen, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. Badezimmer wurden durch neue, großformatige Wand- und Bodenfliesen sowie moderne Armaturen von Markenherstellern aufgewertet. Elektroinstallationen wurden durch ausreichende



Steckdosen und Sicherungen inklusive FI-Schutzschaltern erneuert oder ergänzt. Die Wohnungen wurden neu gestrichen, Böden überarbeitet und – falls erforderlich – auch Fenster erneuert. Pro Wohnung lag der Modernisierungsaufwand in der Regel zwischen 15.000 und 35.000 Euro. Die Neuvermietungsmieten lagen trotz der guten, wertigen Ausstattung unterhalb der Mieten nach der Mietpreibremse in den jeweiligen Wohnlagen.

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

Grundrissänderungen, beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen, Einbau eines zweiten Bades oder Abriss von Speisekammern, sind nicht gestattet. Auch der nachträgliche Anbau von Balkonen wird nicht genehmigt. Wünsche nach altersgerechten Umbauten von unseren Mitgliedern können leider deshalb in solchen Milieuschutzgebieten nicht oder nur sehr schwer umgesetzt werden. Aktuell liegen acht unserer Wohnanlagen in Erhaltungsgebieten und sind vom Milieuschutz betroffen. Die Bezirke bereiten aber kontinuierlich den Erlass für weitere Wohngebiete vor.



bbg Bestand
zum 30.09.2019





Auf Berlins Wohnungsmarkt und bei der bbg ist die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum weiterhin sehr hoch. Als verlässlicher Partner bietet die bbg gutes und bezahlbares Wohnen, oftmals unterhalb des Mietspiegels. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen des neuen Mietengesetzes („Mietendeckel“) und unter Beibehaltung der internen Mietenstrategie wird die bbg auch in den kommenden Jahren ihrem Konzept treu bleiben und bestmöglich ihre Bestände und Wohnungseinheiten pflegen und modernisieren.

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

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

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

Die Deutsche Bundesbank hat der bbg wiederholt die Notenbankfähigkeit testiert.

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

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

Hauswarte



51

männlich

19

weiblich

Angestellte

(Kaufmännisch + Technik + Auszubildende)



14

männlich

40

weiblich

Gesamt



65

männlich

59

weiblich

Personal



39

Kaufmännisch



11

Technik



4

Auszubildende



70

Hauswarte



Historische Postkarte:
Gemeindegemeinschaftsschule



Historische Postkarte:
Segenskirche Auguste-Viktoria-Allee

Der „Auguste-Kiez“ in Berlin-Reinickendorf

Wer die Autobahn A100 in Richtung Hamburg am Eichborndamm verlässt und gut 500 Meter geradeaus fährt, landet im Reinickendorfer „Auguste-Kiez“. Geprägt wurde der Kiezname von Auguste Viktoria, die 1892 als Königin und Kaiserin von Preußen die Segenskirche taufte und zeitgleich der Straßenabschnitt nach ihr umbenannt wurde. Noch heute steht die evangelische Kirche an der Auguste-Viktoria-Allee, die wie viele andere Gebäude im Zweiten Weltkrieg stark zerstört, danach wieder aufgebaut wurde. In ihrer Nachbarschaft liegen auch mehrere bbg-Wohnanlagen, wie das vor 90 Jahren erbaute Mehrfamilienwohnhaus (WIE 22) an der Ecke Auguste-Viktoria-Allee/Berenhorststraße. Ein weiteres großes Quartier liegt zwischen der General-Barby-Straße und der General-Woyna-Straße, die beide nach preußischen Generälen benannt wurden.

Seit vielen Jahren oder sogar mehreren Jahrzehnten leben einige Mitglieder vor Ort, wie Anwohner und Mitglied Herr Lück.

Er ist einer der Alteingesessenen – 1936 geboren, wuchs er in der General-Woyna-Straße auf und erinnert sich noch heute an die Zeit, als er Schlagball auf der Straße spielte, oder wie die Eltern noch ihre Miete direkt beim Hausverwalter bezahlten. Aber auch den Krieg hat er erlebt und berichtet, dass die Bewohner zu dieser Zeit Schutz in den Kellerräumen der Wohnanlage fanden. Ein weiterer Zeitzeuge ist Herr Zejewski, 1948 im Kiez geboren und Genossenschaftsmitglied über viele Jahre. Zwischen 1955 und 1962 verbrachte er seine Zeit oft im Kindergarten „Sankt Rita“ und später als Jugendlicher in den Freizeiträumen des Augustinerklosters. Beide Einrichtungen sind heute noch in der Auguste-Viktoria-Allee vorhanden.



Kita St. Rita

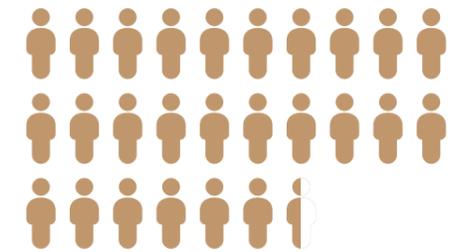
Nach Kriegsende wurde sehr zügig mit dem Wiederaufbau in Reinickendorf begonnen. Dessen Veränderungen wurden ab 1949 auch von den französischen Alliierten beeinflusst, die im Bezirk stationiert waren. Viele erinnern sich an das Deutsch-Französische Volksfest, das jährlich von 1963 bis 2016 auf dem zentralen Festplatz am Kurt-Schuhmacher-Damm gefeiert wurde. Anfang der 60er starteten nur wenige Maschinen vom nahegelegenen Flughafen, die Expansion erfolgte mit den 70er Jahren, als der Flughafen Tegel für den zivilen Luftfahrtverkehr eröffnet wurde. Als Dreh- und Angelpunkt hat sich dieser zum Tor zur Welt entwickelt und wird sich nun in den kommenden Jahren erneut erfinden und entwickeln müssen. Die absehbare Schließung des Flughafens wird sich infrastrukturell, städtebaulich und landschaftlich auswirken, wovon auch der „Auguste-Kiez“ profitieren soll.

Einwohnerentwicklung Reinickendorf

Anfang 1920er:
40.000 Menschen



heute:
256.000 Menschen



*Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Ende 2017 lebten
ca. 22.500 Einwohner
im „Auguste-Kiez“

(Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen)

„In meiner Kindheit und Jugend habe ich den Kiez um die Auguste-Viktoria wie meine Westentasche kennengelernt. Viele Väter arbeiteten damals bei Borsig oder DWM (Deutsche Waggon Union), während die Mütter Näharbeiten zu Hause ausführten. Also erledigten wir Kinder die Einkäufe, dafür ging es meist zum Meller Bogen, denn Einkaufsmöglichkeiten gab es damals nicht viele. Aber ein Kino war am Eichborndamm, und bei der Bäckerei/Café um die Ecke stand ein TV-Apparat. Samstags haben wir uns dann geschniegelt und sind zum Fernsehschauen in die Bäckerei/ins Café gegangen.“

Anekdote, Herr Zejewski (langjähriger Anwohner)

Nachhaltigkeit

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft – der Nachhaltigkeitsstrategie folgend – verschiedene Projekte erfolgreich abgeschlossen, aber auch neue angestoßen.

Insbesondere im Bereich der Primärenergieeinsparung wurden erneut hohe Investitionen getätigt. In diesem Zusammenhang sind besonders die Komplettanierungen von zwei Heizzentralen (WIE 45 und WIE 49) in Berlin Mariendorf anzuführen. Bei gleichzeitiger Anpassung der Leistung wird eine dauerhafte Verbrauchs- und CO₂-Reduzierung um bis zu 15 % angestrebt.

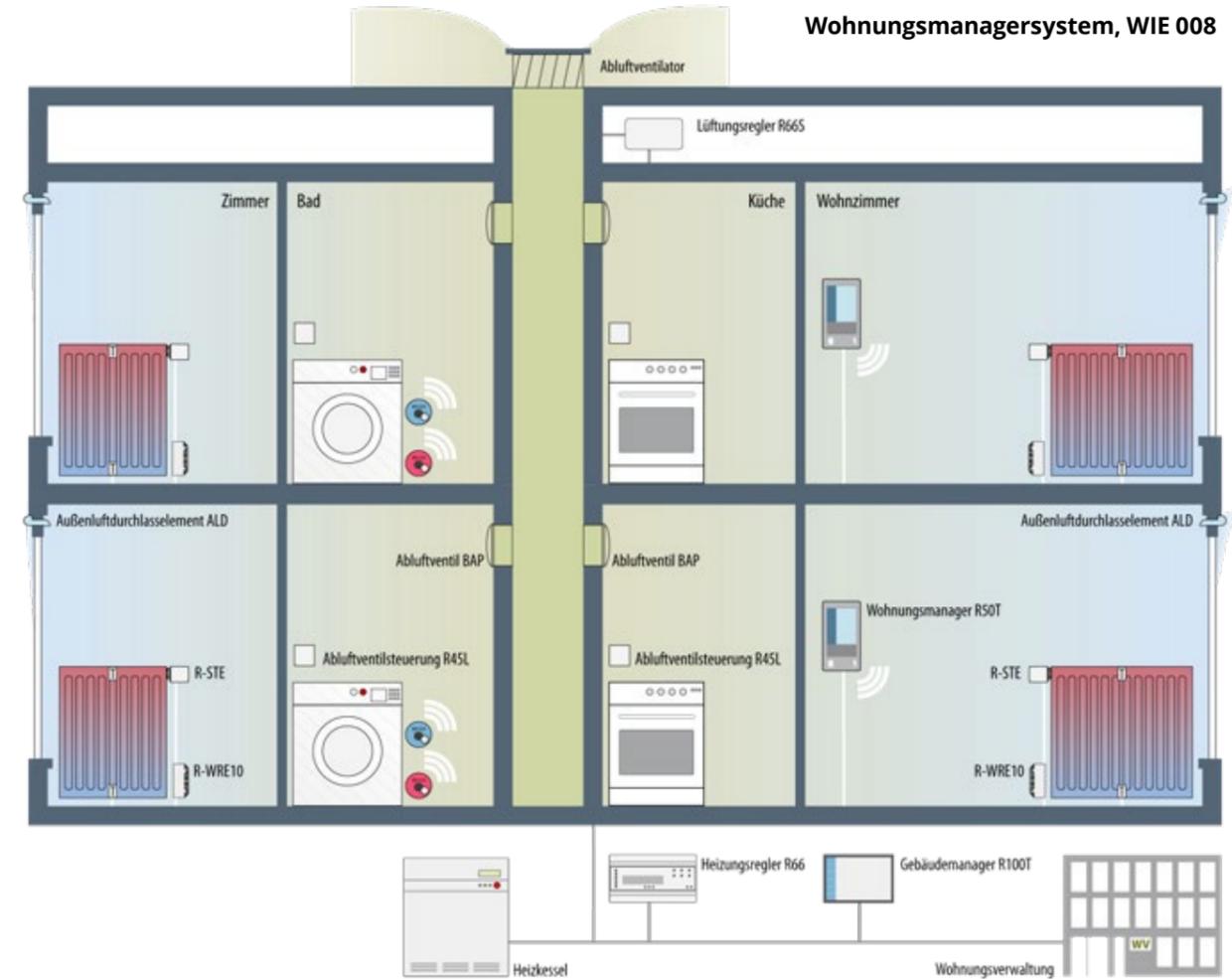
Darüber hinaus konnte die bbg im Geschäftsjahr 2018/2019 ein modernes Wohnungsmanagersystem in der Wohnanlage, WIE 008 (Tulpenstraße u.a.) als Pilotprojekt erfolgreich in Betrieb nehmen. Wir erwarten durch die individuelle und intelligente Steuerung des Systems in den Wohnungen eine nachhaltige Reduzierung der Energieverbräuche sowie eine gleichzeitige Optimierung der System- und Vorlauftemperaturen in der Heizzentrale. Nach Auswertung der Ergebnisse in 2022 wird über einen Folgeinsatz in weiteren Wohnanlagen entschieden.

Das innovative Projekt wird über die BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) finanziell gefördert.

Des Weiteren hat die Genossenschaft einen Dienstleister beauftragt, für sieben ausgewählte Heizzentralen (Wirtschaftseinheiten/WIE: 5, 10, 17, 18, 48, 70 I und 70 III) neue, hoch innovative Fernüberwachungseinrichtungen nachzurüsten, die Heizungen, Warmwasserbereitungsanlagen und auch Pumpen miteinander vernetzen. Die Umsetzung, dargestellt als Infografik auf der nächsten Seite, beginnt im IV. Quartal 2019.

Ziel ist es, unsere Wärmeerzeugungsanlagen mittels geringinvestiver Maßnahmen (Messsysteme) so zu steuern, dass diese kontinuierlich verbrauchsoptimiert gefahren werden können. In diesem Zusammenhang werden eine kontinuierliche Analyse der Verbräuche (Erdgas, Wärme, Stromverbrauch) gewährleistet und – sofern sinnvoll – technische Optimierungsmaßnahmen abgeleitet. Wir erwarten im Durchschnitt spürbare Verbrauchssenkungen zwischen 5 % und 8 %. Erste Ergebnisse sollen bereits 2020 vorliegen.

Wohnungsmanagersystem, WIE 008



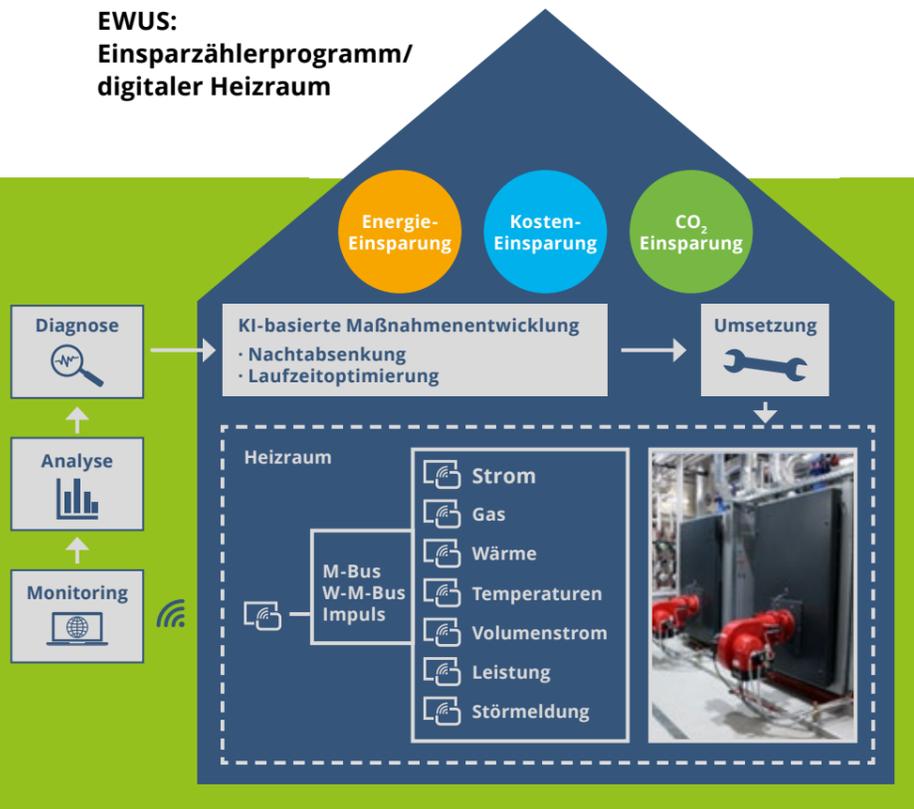
Dadurch sinken nicht nur die CO₂-Emissionen spürbar, sondern auch die Heizkosten. Zudem hoffen wir, die Fehleranfälligkeit unserer Anlagen noch weiter zu reduzieren. Das vorliegende Projekt wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Rahmen des NAPE (nationales Aktionsprogramm Heizungseffizienz) gefördert und über mehrere Jahre wissenschaftlich begleitet (Pilotprogramm Einsparzähler). Sollte das Programm erfolgreich verlaufen, ist auch eine Umsetzung in weiteren Liegenschaften geplant.

An dieser Stelle zeigt sich, dass die Genossenschaft im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie stets neue Wege geht, um unsere Zukunft positiv zu gestalten.

Für den Schutz unserer Umwelt investieren wir insbesondere in die energetische Sanierung unserer Liegenschaften. Wichtige Ziele unserer Bestrebungen sind die Steigerung des Wohnkomforts, die nachhaltige Einsparung von Primärenergie, aber auch die dauerhafte Optimierung der Wohnnebenkosten.

Durch den Einsatz von Fernwärme und Ökostrom, aber auch durch Rohstoffrecycling konnte 2018 eine nachhaltige CO₂-Entlastung der Umwelt erreicht werden.

**EWUS:
Einsparzählerprogramm/
digitaler Heizraum**



807

Tonnen weniger CO₂
durch den Bezug
von Fernwärme



639

Tonnen weniger CO₂
durch den Bezug
von Ökostrom

1165

Tonnen
Ressourceneinsparung
(Papier/Pappe/Karton)

161

Tonnen Vermeidung
von Treibhausgasen



Die Qualität unserer Außenanlagen liegt uns sehr am Herzen, da sie als Rückzugsort eine immer wichtigere Rolle im urbanen Berlin spielen. Permanente Pflege und nachhaltige, umweltschonende Konzepte wurden zur Wiederherstellung im Gartenbau umgesetzt. Komplett Neugestaltungen erfolgten in unseren Wohnanlagen in Steglitz (u. a. Tulpenstraße) und in Neukölln (u. a. Ortolanweg). Im Zuge der Umgestaltung wurden neue Müllplätze, Hof- und Wegebeleuchtungen und Spielplätze neu angelegt sowie Wege instandgesetzt oder barrierearm/-frei umgestaltet.

Die dauerhafte sozialverträgliche Mietbindung der Wohnungen, eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen, eine permanente Pflege der Wohnanlagen sowie Modernisierungen zur weiteren Verbesserung des Wohnkomforts sind die Grundpfeiler unternehmerischen Handelns.

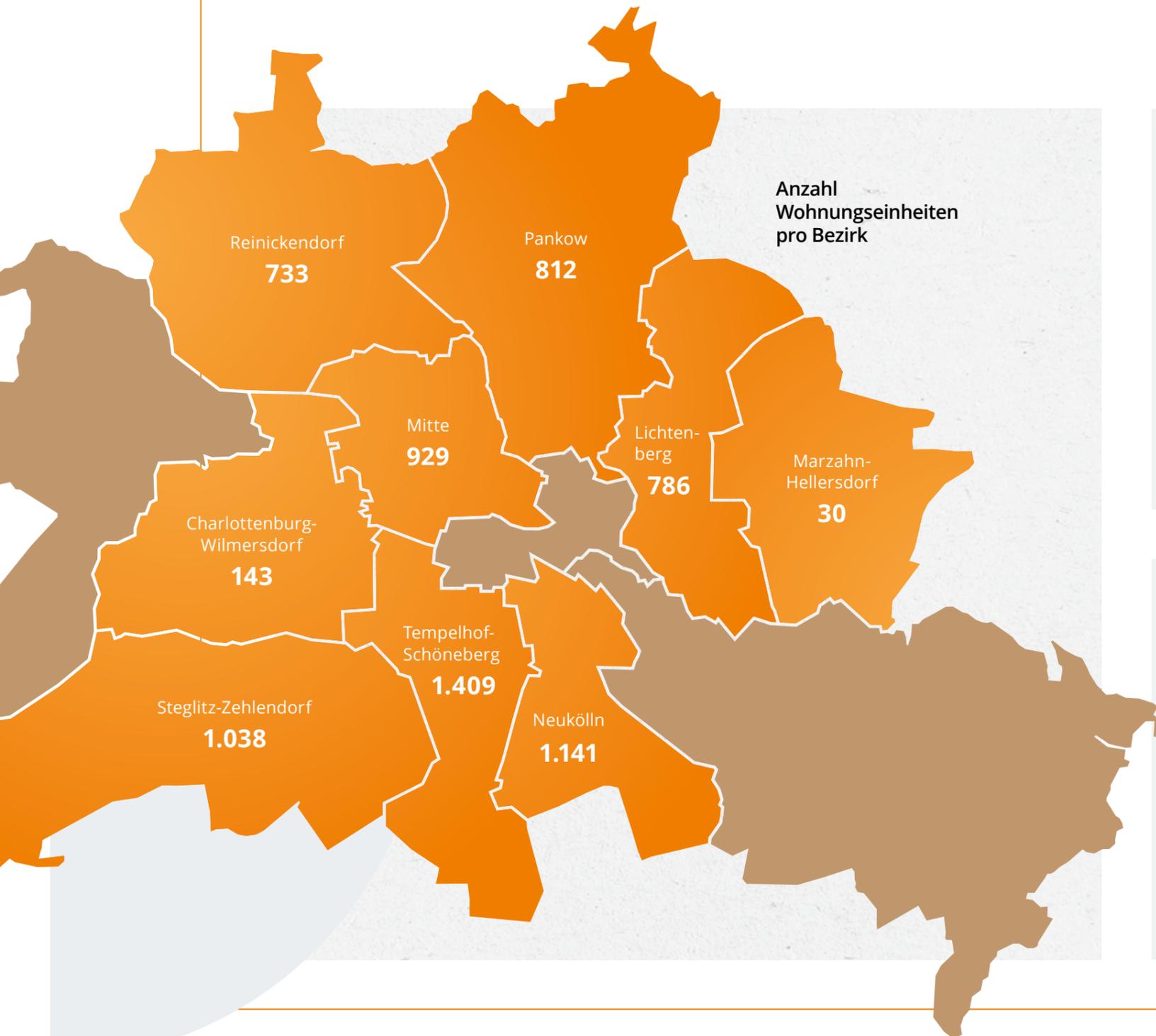
Die bbg zeigt damit, wo sie heute steht – und wohin sie sich in Zukunft entwickelt.

Berlin entwickelt sich zunehmend zur Fahrrad-Hauptstadt und daher sind sichere und komfortable Stellplätze im öffentlichen Land, aber auch innerhalb der bbg-Wohnanlagen sehr gefragt. Rund 300 Fahrradstellplätze wurden in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen in Innenhofbereichen oder direkt vor den Haustüren gebaut.

Auch im Bereich Mobilität setzt die bbg auf umweltfreundliche Lösungen und schaffte bereits rund ein Dutzend E-Bikes für Hauswarte an, die mehrere Wohnanlagen zu betreuen haben. Gerade für kurze Strecken oder die Fahrt durch das Stadtgebiet ist das E-Bike ideal; es spart oft Zeit, ist klimaneutral und fördert nebenbei die Fitness. Ein erster Schritt im Bereich E-Mobility, dem weitere folgen werden.



Zahlen, Daten, Fakten zum 30.09.2019



462.887 m²
Wohnfläche aller Wohneinheiten

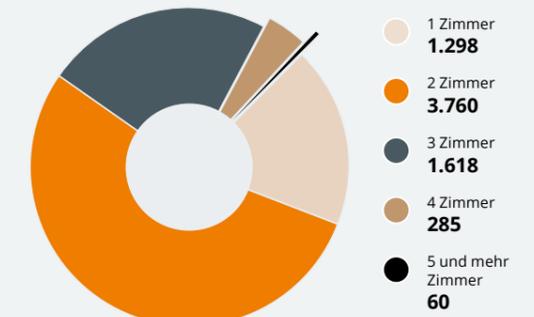


65,93 m²
Ø Wohnungsgröße

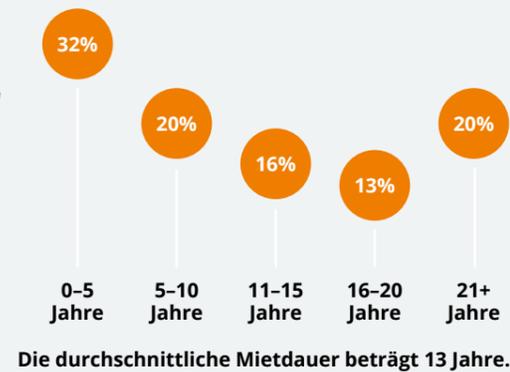
Anzahl Wohneinheiten nach Baujahren



Anzahl Wohneinheiten nach Wohnungsgrößen



Länge der Mietdauer



Fluktuationsquote (Wohnungswechsel) in Prozent im Bestand



Technikbericht



Laufende Investitionen

Im Sinne der Unternehmensstrategie ist die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Bestandes von großer Bedeutung und zentraler Aufgabenschwerpunkt. Vergangenes Berichtsjahr flossen rund 26,2 Mio. Euro, die größte Investitionssumme der letzten Jahre, in die Bestandserhaltung. Darunter fallen Modernisierungen, Sanierungen und Instandsetzungen, die dem nachhaltigen und langfristigen Werterhalt dienen. Zahlreiche einzelne Modernisierungsmaßnahmen sowie der Abschluss von großen Bauprojekten sorgen für deutliche technische und optische Verbesserungen/Veränderungen in unseren Wohnanlagen und Wohnungen. Getreu unserem Motto „Bei uns wohnt sich´s gut“ tragen die Maßnahmen zur besseren Wohn- und Lebensqualität für die Mitglieder und zum Klimaschutz bei.

Groß – größer – Ortolanburg

Nach vierjähriger Bauzeit konnte das größte Bauprojekt in der Ortolanburg, Berlin-Neukölln, abgeschlossen werden. In der Wohnanlage (WIE 32–35) mit 566 Wohneinheiten wurden die restlichen Aufzugsanlagen erneuert und die Umbauten zu barrierearmen Hauseingangsbereichen zum Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt. Letzte Ausbesserungsarbeiten am Straßensowie Gehwegpflaster und Pflanzungen laufen im Außenanlagenbereich.

Bestandspflege außen und innen

Im vergangenen Berichtsjahr wurden Maßnahmen zur Bestandspflege, wie Fassaden- und Betonsanierungen in Wohnanlagen in Mariendorf und Wedding, durchgeführt sowie weitere geplante Projekte vorbereitet. Eine Erneuerung der Heizzentralen erfolgte in den Liegenschaften WIE 45, Kurfürstenstraße u. a. sowie WIE 49, Machonstraße.

Komplette Sanierungen erfolgten bei ca. 70 % der Leerstandswohnungen. Insbesondere Bäder wurden an zeitgemäße Standards angepasst und Elektroleitungen neu verlegt. Durch kontinuierliche Qualitätskontrolle in der Ausführung wurde der Ausstattungsstandard über den gesamten Bestand weiter verbessert. Die verbleibenden Leerstandswohnungen wiesen bereits unseren gewünschten Standard aus. Hier waren nur Einzelmaßnahmen erforderlich, wie beispielsweise Malerarbeiten.

Im Juni startete ein weiteres Großprojekt mit dem Einbau von Rauchwarnmeldern in 7.021 Wohneinheiten der bbg. Ende September waren bereits 18.000 Stück installiert, bis zum Jahreswechsel folgten die restlichen 7.000. Damit haben wir die gesetzlich vorgeschriebene Frist zum Einbau bis Ende 2020 ein Jahr früher abgeschlossen.





Modernisierung in denkmalgeschützten Wohnanlagen

Sanierungsbedürftige Bausubstanz und nicht mehr zeitgemäßer Wohnkomfort stellen in denkmalgeschützten Wohnanlagen eine besondere Herausforderung dar, da Abstimmungen mit den Denkmalschutzämtern oft umfangreich und somit langwierig verlaufen. Für die 1927 und 1928 erbauten Wohnanlagen in Lichtenberg (WIE 107) und in Lichterfelde-West (WIE 008) gelten die Auflagen des Denkmalschutzes, die im gesamten Sanierungsprozess berücksichtigt wurden.

Im „Blumenviertel“ (WIE 008) erfolgten, einhergehend mit Fenster- und Fassadenarbeiten, umfangreiche Rückbauten in der Warmwasserversorgung, die mit der Umstellung auf dezentrale Durchlauferhitzer verbunden waren. Der in diesem Zusammenhang eingebaute Wohnungsmanager – der die Heizkörper in der Wohnung regelt und gleichzeitig Einfluss auf die zentrale Heizungssteuerung nimmt – funktioniert nach anfänglichen Anlaufschwierigkeiten immer besser. Diverse Zusatzfunktionen des Wohnungsmanagers, z. B. Kommunikation mit der Verwaltung, sollen sukzessive folgen und sich für die Mitglieder positiv auswirken.

In der Lichtenberger Scheffelstraße verliefen die Sanierungsmaßnahmen der teilweise unter Denkmalschutz stehenden Anlage verzögert. Aufgrund größerer Schäden im Mauerwerk und der Besonderheiten des expressionistischen Fassadengiebels konnte die Fertigstellung nur mit Mehraufwand und einer verlängerten Bauzeit durchgeführt werden. Um die Bewohner nicht noch weiter zu belasten, haben wir die Ausführung von Teilbereichen, wie der Hofassade Scheffelstraße 13/14 und dem Hofbereich, in das nächste Geschäftsjahr verschoben.

Die Erneuerung der Elektrosteigeleitungen (Aluminium-Elektrosteiger für die Wohnungsversorgung aus der Zeit der DDR) ist und bleibt für die Zukunft bei uns ein wichtiges Thema. Wir haben in Pankow nach der Fertigstellung der Steigeleitungen unter anderem die Arbeiten in der Laudaerstraße (WIE 102) und in der Neumannstraße (WIE 101) weitergeführt. Dort müssen wir aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes mit der Behörde ein Konzept für die nachfolgend erforderliche Treppenhausrenovierung erarbeiten.



Besondere Maßnahmen und Projekte

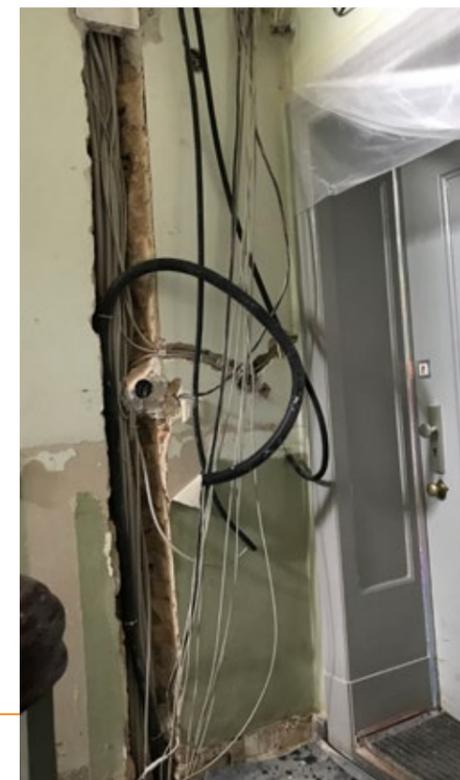
Als Großprojekt ist für das nächste Geschäftsjahr die Erneuerung der Dacheindeckung und der Fassade in der WIE 102 geplant. Auch hier müssen die Ausführungen mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

Die Ausschreibung der Arbeiten zur Instandsetzung der Fassade und des Daches sind erfolgt.

Aufgrund neuer gesetzlicher Vorschriften mussten in den Wohnanlagen Ortolanweg (WIE 032-035) und Auguste-Viktoria-Allee u. a. (WIE 064) vorhandene Löschwasseranlagen mit Hydranten in den Außenanlagen von der vorhandenen Trinkwassereinspeisung getrennt und umgebaut werden. In Zukunft wird die Löschwasserversorgung über ein separates Netz erfolgen, was somit den Vorgaben der Trinkwasserverordnung entspricht. Der reibungslose Betrieb ist durch ein Notstromaggregat bei Stromausfall gesichert.

In Lankwitz startet das nächste mehrjährige Bauprojekt

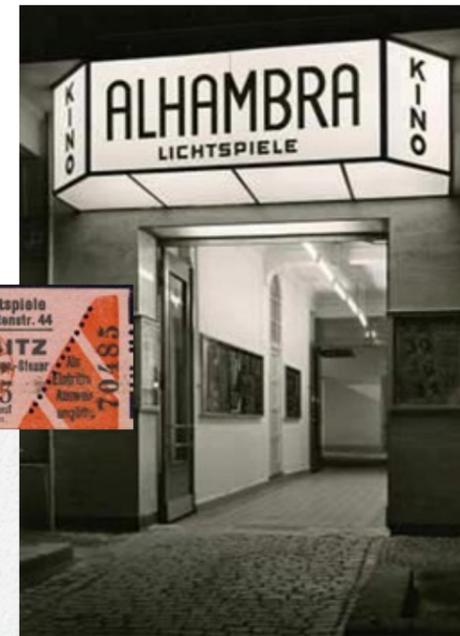
In der WIE 010 (Mudrastraße u. a.) müssen aufgrund des Baualters und des damit verbundenen Lebenszyklus bestimmter Bauteile aus dem Errichtungsjahr 1973 dringend Sanierungsarbeiten erfolgen. Geplant ist eine Strangsanieung unter energetischen Gesichtspunkten. Vorbegehungen einzelner Wohnungen zur Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung fanden bereits statt. In Zusammenarbeit mit einem extern beauftragten Planungsbüro konnte die Entwurfsplanung weit vorangetrieben werden.



Mariendorf – das ehemalige Fürstenviertel

Kurz hinter dem prägnanten Ullsteinhaus am Mariendorfer Damm beginnt das früher bezeichnete „Fürstenviertel“ im Stadtteil Mariendorf. Den Namen verdankte das Gebiet seinen Seitenstraßen, wie der Kaiser-, König- und der Kurfürstenstraße, die zu Beginn des 19. Jahrhunderts nach Adelstiteln benannt wurden. Aus dem einstigen Angerdorf Mariendorf entwickelte sich innerhalb von 100 Jahren ein industrieller Vorort, in dem viele Traditionsorte, wie die Trabrennbahn oder der Volkspark Mariendorf – erhalten wurden.

Auch Wohnanlagen aus der Gründerzeit konnten in die Moderne gerettet oder rekonstruiert werden, dazu gehört zum Beispiel das historische Ensemble der bbg in der Kurfürstenstraße 44–46. Stolze 110 Jahre sind die komplett sanierten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser alt, zu denen 22 Mietwohnungen, mehrere Gewerbeeinheiten und unsere Freizeithalle gehören. Orte für Begegnungen waren die Räumlichkeiten und Säle seit jeher. In den 1920ern befanden sich hier ein Billard- und ein Vereinszimmer sowie das bis in die 1960er bekannte Kino „Alhambra“. Bis zu 170 Cineasten fanden im großen Kinosaal Platz.



Nachdem Mitte der 1960er die bbg vom Senat als Sanierungsträger für das Gebiet in Mariendorf beauftragt wurde, erwarb sie dort die ersten Grundstücke. Nach städtebaulichen Aspekten und der vorhandenen Bausubstanz entsprechend wurden Wohnhäuser ab 1970 entweder neu gebaut oder aufwendig saniert. Es wurden alle Anstrengungen unternommen, dass alte Mieter während der Modernisierungen in ihren Wohnungen verbleiben konnten. Schwieriger gestaltete sich dies für die Gewerbetreibenden; einem alt eingesessenen Friseurladen gelang es trotz Sanierung, den Betrieb aufrecht zu erhalten.

Dagegen wurde der Standort von der Speditionsfirma F. Schulze innerhalb Mariendorf jedoch verlagert, um die Wohnqualität zu steigern. Heute nutzen der Verein „FAM Freunde alter Menschen“, das Tageszentrum Tempelhof, ein Computer- und ein Zeitschriftenladen sowie unser Servicebüro die Gewerbeeinheiten.

Aus dem ehemaligen „Dorf“ hat sich ein urbaner Stadtteil entwickelt, in dem der Tempelhofer Hafen, die Ufa-Fabrik oder das wiederkehrende Open-Air-Festival „Rocktreff“ im Volkspark den Bezirk bereichern.



Soziales Management



Dem genossenschaftlichen Anspruch, den Mitgliedern „mehr als nur ein Dach über dem Kopf“ zu bieten, kommt die bbg in vielfältiger Weise nach.

Förderbericht

Unser Bereich Sozialmanagement berät Mitglieder rund um alle Sozialfragen und koordiniert die weiteren Vorgehensweisen mit etablierten Netzwerkpartnern. Gemeinsam mit „teamwohnbalance“, „Freunde alter Menschen e. V.“, dem VdK Sozialverband und der Berliner Stadtmission soll engagierte und vielseitige Sozialarbeit geleistet werden. Diese Partner bieten Hilfe in besonderen Lebenslagen – dazu gehören Unterstützung im Kontakt mit Behörden und Krankenkassen, Information über gesetzlich zustehende Leistungen, Schuldnerberatung, Beratung für medizinische Hilfsmittel und Wohnraumanpassung, Vermittlung von Hausnotruf, Fahrdienst sowie Tages- und Kurzzeitpflege. Wir wollen sicherstellen, dass unsere Mitglieder so lange wie möglich eine eigenständige Lebensführung in ihrer vertrauten Umgebung beibehalten können und sich bei uns gut aufgehoben fühlen.

2018/2019 lag unser Engagement auch in der weiteren Stärkung des genossenschaftlichen Miteinanders. Dazu trugen über 100 Veranstaltungen bei, bei denen sich Nachbarn besser kennenlernten, neue Hobbys entdeckt oder gemeinsame Traditionen gepflegt wurden. Umfangreich wurden diese durch unseren gemeinnützigen Förderverein, dem „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ (MSV), entwickelt und unterstützt. Dieser hat das Ziel, einen Beitrag zur Stärkung des Gemeinschaftssinns und des sozialen Miteinanders zu leisten. Satzungsgemäß verankert ist die Förderung von Menschen aller Altersklassen mit den Schwerpunkten Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Erziehung.

Hier ein kleiner Rückblick auf einige Veranstaltungen:

Kultur pur

Beim Rundgang durch die wiedereröffnete Staatsoper Unter den Linden erfuhren wir interessante Details aus der über 275-jährigen Geschichte des Hauses und warfen einen Blick hinter die Kulissen.

Auf unseren Kulturspaziergängen durch die Auguststraße, die Villenkolonie Wannsee oder durch den Park Babelsberg und das Schloss Cecilienhof „mit Fürst Pückler“ hörten wir beeindruckende Geschichten von Menschen, Häusern und Gärten – eingebettet in die realen zeitgeschichtlichen Bezüge.

Veranstaltungen und Vortragsreihen in unseren Gemeinschaftsräumen – wie Kunst zum Kaffee, Vorträge zu klassischer und moderner Musik in Bild und Ton und literarische Programme – begeisterten unsere Kunstliebhaber.

Im traditionsreichen „Erzählcafé Transit im Wedding“ unter Leitung von Lisa Schell kamen im schönen Bürgersaal einmal im Monat unterschiedlichste Menschen zu Wort, die über ihr interessantes Leben und verschiedenste Themen berichteten.

Einblicke in die Welt der Spionage erhielten wir im Deutschen Spionagemuseum in Berlin-Mitte. In der mit allen Sinnen erlebbaren Dauerausstellung tauchten wir in die Welt legendärer Agenten, spektakulärer Geheimoperationen und mysteriöser Spionagefälle ein.

Während eines Vortrags ließ Christopher McLarren, Zeitzeuge und ehemaliger Abhörspezialist der U. S. Army Field Station Berlin, einen Nachmittag lang die „Field Station“ auf dem Teufelsberg für uns wieder aufleben.

Während einer Führung durch das Olympische Dorf von 1936 gab es neben spannenden architektonischen Erkundungen viele interessante Informationen und Geschichten rund um die damaligen Olympischen Spiele, zu deren historischen Bezug sowie zur späteren Nutzung der Anlagen.

Im Energie-Museum Berlin verfolgten wir die Entwicklung der Energieversorgung der Stadt und deren Bezüge zu „Elektropolis“ Berlin, und im Heizkraftwerk Reuter West erfuhren wir, wie Wärme und Strom produziert werden und in unsere Haushalte kommen.





Ausflüge: Von hier nach da bis jwd*

Unser Familienausflug für Groß und Klein führte uns in den IRRLANDIA MitMachPark in Storkow (Mark). Auf dem fantasievoll gestalteten Gelände fühlten sich alle wie im Märchen. Fünfzig spannende, kreative Attraktionen und Spielangebote für die ganze Familie sorgten für Abenteuer und Spaß.

Unsere traditionellen Fahrten zum Gänseessen führten uns wieder einmal nach Rädigke, und unser Ziel für das alljährliche Spargeessen war im „Fontane.200“-Jahr das verträumte Städtchen Lindow (Mark) zwischen Gudelack- und Wutzsee. Höhepunkt des Ausflugs war die historische Führung durch die Klostersruine Lindow mit „Adelheid von Stechlin“.

Ein Tagesausflug zum Forster Rosengarten und zum Branitzer Park, eine Führung auf dem Werderaner Wachtelberg mit Weinprobe, Wandern und Singen auf dem Liederweg Rehfelde und unsere traditionellen monatlichen Wanderungen ergänzten unser Programm.

Kinderpower

Alljährlicher Höhepunkt unserer Aktivitäten für Kids waren auch in diesem Jahr die Lampionumzüge in fünf Wohnanlagen mit interaktivem Programm mit dem Zauberer und Märchenerzähler Jan und „Tim mit der Gitarre“.

Unser Angebot zur Frühjahrsinspektion von Fahrrädern in Zusammenarbeit mit der Berliner Stadtmission in Buckow wurde von vielen Kindern angenommen – und es galt: Mitmachen!

Haus- und Hofkonzerte

Bei herrlichem Sommerwetter konnten unsere Mitglieder mit ihren Familien, Nachbarn und Freunden wieder unsere traditionellen Open-Air-Konzerte bei guter Laune, Gegrilltem und kühlen Getränken in den schönen Außenbereichen ihrer Wohnanlagen genießen.

Die „Vierer-Jatz-Bande“ sorgte in unseren Wohnanlagen in Buckow, Steglitz und Lichtenberg für Stimmung. Nach Rudow kamen „Zweeleute“ mit Trommel, Pipe und lustiger Musik im Gepäck. In Reinickendorf rief „Schulle“ zum Mitsingen und Mitmachen auf – ein musikalisch-sportlicher Nachmittag!

Die Liebhaber der klassischen Musik erfreuten sich während der neun Veranstaltungen des „Lichtenberger Opernkreises“ an der Musik von Prokofjew, Händel, Strauss, Berlioz, Rossini, Chatschaturjan und Bellini.



Genossenschaftliche Höhepunkte

Unser diesjähriges großes Mitgliederfest fand am 11. Mai zum dritten Mal in den Späth'schen Baumschulen statt. Die vielen Festbesucher, die trotz des durchwachsenen Wetters bester Stimmung waren, erwartete ein buntes Programm und ein vielseitiges Angebot.

Für unser diesjähriges Mitgliederkonzert der Genossenschaften im September wurden 300 Karten verlost. Die glücklichen Gewinner wurden vom Deutschen Kammerorchester Berlin und dem Violinisten Daniel Röhn während einer besonderen Matinee in die sagenumwobene und aufregende Zeit der 20er Jahre entführt: „The Golden Violin-Music of the 20s“.

Aus dem gemeinsamen Kontingent der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin konnten wir an unsere Mitglieder Freikarten für „Spatz und Engel“ im Renaissance-Theater, für „Emil und die Detektive“ im Atze-Musiktheater sowie zahlreiche kostenlose Tickets für das „ISTAF Indoor und Outdoor“ verlosen.

Im Juli beteiligte sich die bbg mit einer Mannschaft der Skatgruppe aus dem Ortolanweg am 16. Preisskat der Genossenschaften und belegte dabei den 6. Platz in der Mannschaftswertung.

***Berliner Jargon: Janz weit draußen**



Als „Dahlem des Ostens“ wurde die Villenkolonie Anfang des 19. Jahrhunderts bezeichnet.

Dahlem des Ostens Karlshorst



Karlshorst – am östlichen Stadtrand Berlins gelegen, gehört dieser grüne Ortsteil zum Bezirk Lichtenberg. 1825 wurde Karlshorst erstmalig urkundlich erwähnt und entwickelte sich ab 1895 vom beliebten Villen-Vorort zum heutzutage gefragten Wohngebiet Berlins.



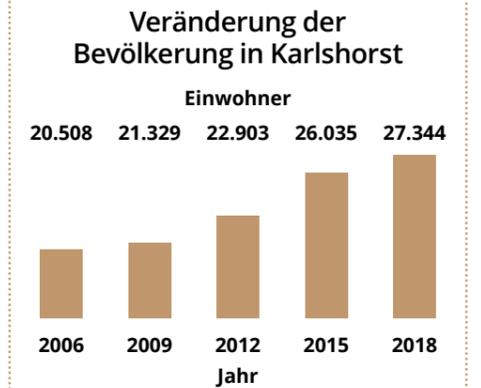
Geschätzt wird der Bezirk wegen seiner zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten, Naherholungsgebiete und der schnellen ÖVP-Anbindung in die Berliner Innenstadt. Große Bekanntheit erlangte Karlshorst bereits Ende des 19. Jahrhunderts, als das erste öffentliche Rennen auf der Trabrennbahn stattfand. Weltweit wurde über Karlshorst berichtet, als am 08. Mai 1945 die bedingungslose Kapitulation der Wehrmacht in den Räumen der Heerespionierschule unterzeichnet wurde. Danach nutzte das sowjetische Militär jahrzehntelang das Gelände und die Gebäude der früheren Festungspionierschule als Hauptquartier. Später befand sich hier die größte KGB-Zentrale außerhalb der Sowjetunion. Große Teile des nördlichen Gebietes in Karlshorst waren daher gesperrt und konnten erst wieder in den 60er Jahren von den eigentlichen Bewohnern betreten werden.

Seit Anfang der 1990er blüht der Bezirk wieder auf, über 7.000 Menschen zogen zwischen 2006 und 2018 neu hinzu. Der überdurchschnittliche Zuzug in den vergangenen Jahren ging einher mit der Entwicklung eines großen Wohngebietes, das – auf einem ehemaligen Flugplatz und späteren Militärstandort gelegen – vielen ein neues Zuhause bot.

Unter Federführung des international renommierten Architekten Klaus Theo Brenner entstand ab 2012 die „Gartenstadt Karlshorst“ – auch „Carls Garten“ genannt. In dieser neuen „grünen Stadt“ beteiligte sich die bbg mit dem Bau einer Mehrfamilienhausanlage mit 167 barrierefreien Mietwohnungen und einer Gästewohnung auf dem östlichen Areal des ehemaligen Militärgeländes. Als jüngstes Projekt feiert unsere „Carls-Blüte“ 2020 ihr fünfjähriges Bestehen nach ihrem Richtfest 2015. Die Gemeinschaft besteht aus vielen Familien und



Ort der bedingungslosen Kapitulation der Wehrmacht, ehemaliges Offizierskasino der Pionierschule I, in Berlin-Karlshorst, am 8. Mai 1945 Foto Timofej Melnik, Museum Berlin-Karlshorst



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Paaren aller Generationen, die den dörflichen Charme und die vorhandene Idylle sehr schätzen. Da die Parkbühne Wuhlheide und die Alte Försterei nicht allzu weit entfernt sind, kommen Anwohner bei guten Windverhältnissen in den Genuss eines kostenlosen Livekonzertes oder hören, ob Union gerade gewinnt.

Karlshorst war viele Jahre im „Dornröschenschlaf“ und gehört aktuell zu einem der sich am stärksten verändernden Bezirke. Es entstehen nicht nur permanent neue Wohngebäude und Geschäfte, auch der 90 Hektar große Industriepark entlang der Bitterfelder Straße wird das Gebiet verändern. Am Elsterwerdaer Platz in Biesdorf-Süd ist der Wandel bereits im vollen Gange und der Bezirk gewinnt weiter an Attraktivität.

Altersstruktur der Einwohner 31.12.2018

Jahre	Einwohner
Unter 6	2.152
6-15	2.609
15-18	619
18-27	2.192
27-45	8.142
45-55	3.993
55-65	3.252
über 65	4.385

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

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

Als eines der Gründungsmitglieder der „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ engagiert sich die bbg gemeinsam mit 26 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften sowie deutschlandweit 420 Wohnungsgenossenschaften für die Verbreitung der Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens.

Der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften wurde in Berlin auch mit der laufenden Imagekampagne weiter ausgebaut. Die bunten Motive und frischen Sprüche sind auf BVG-Bussen und -Haltestellen sowie im restlichen Marketingauftritt zu sehen. Mit der Kampagne wird auf die Vorteile der Unternehmensform hingewiesen und aufgezeigt, dass gutes und sicheres Wohnen genossenschaftlich funktioniert.

Des Weiteren ist die bbg Mitglied

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

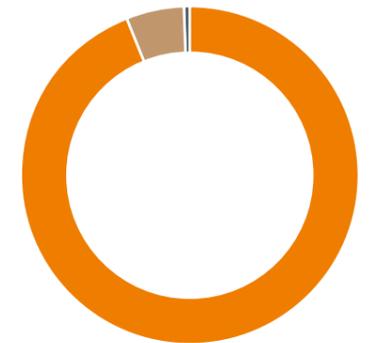
Außerdem gehört die bbg der **Ständigen Konferenz der Genossenschaften** im BBU an. Darüber hinaus besteht eine Mitgliedschaft an der **Berliner Volksbank eG** mit 500 Anteilen (26.000 Euro) und an der **GLS Gemeinschaftsbank eG** mit 400 Anteilen (40.000 Euro).

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

Mittelverwendung

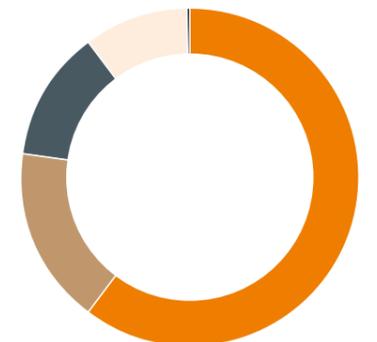
Erträge insgesamt

	T€	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	49.199,30	94,12
Übrige Erträge	2.887,20	5,52
Öffentliche Fördermittel	188,50	0,36
Gesamt	52.275,00	100,00



Aufwendungen insgesamt

	T€	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben)	31.511,40	60,28
Unternehmen (Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundst., übrige Aufwendungen)	8.864,20	16,96
Mitarbeiter (Personalkosten)	6.641,30	12,70
Kreditinstitute (Zinsen)	5.229,30	10,00
Jahresüberschuss	28,80	0,06
Gesamt	52.275,00	100,00



Das Schweizer Viertel in Lichterfelde

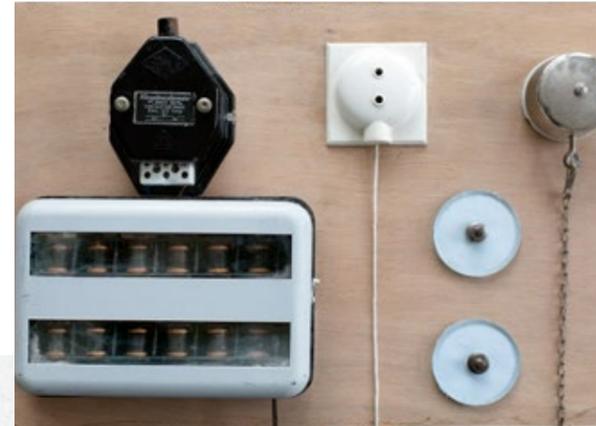


Die Villenkolonie Lichterfelde-West und damit auch die bbg Wohnanlage „Die Schweizer Gärten“, gehören zu den schönsten und gehobenen Wohngebieten Berlins. Prächtige Villen in vielfältigen Jugendbaustilen und eine wertvolle historische Bausubstanz geben dem zu Steglitz-Zehlendorf gehörendem Ortsteil sein besonderes Flair. Seinen Namen verdankt das Viertel den vielen schweizerischen Straßennamen, die Mitte der 1930er Jahre so benannt wurden. Entlang der Züricher, Baseler und Genfer Straße entstand zu dieser Zeit unter anderem eine dreigeschossige Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten (WIE 072), die an Postangestellte des oberen Dienstgrads vermietet wurden. Oftmals lebten auch deren Bedienstete in der Wohnung oder separat in Mansardenzimmern im Dachgeschoss. Als Vorläufer eines „smart home-Systems“ könnte man die vorgefundene Klingelanlage (siehe Bild) bezeichnen, die den Angestellten signalisierte, in welchem Zimmer ihre Anwesenheit erwünscht ist.

Nach dem Zweiten Weltkrieg prägten die amerikanischen Kasernen Andrews und McNair den Stadtteil, und im Schweizer Viertel bezogen viele amerikanische Offiziere und Soldaten die Wohngebäude. Nach dem Abzug der Alliierten übernahm die Deutsche Post wieder die Verwaltung ihrer Gebäude, und Postbeamte sowie andere Mieter zogen wieder ein. In einer Mansardenwohnung lebte damals auch Frau Palm – die „gute Seele“ der Schweizer Gärten, die sich mit deren Historie sehr gut auskennt.

Bis 1995 war das Schweizer Viertel ein reines Wohngebiet, im Umfeld lagen ein paar Tante-Emma-Läden und ein Supermarkt. Nach dem Neubau von Einfamilien- und Reihenhäusern auf dem Areal etablierte sich ein lebendiges Geschäftszentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und einem großen Ärztehaus.

Historische Rufanlage für Bedienstete, Fallklappen-Anlage, die mit Relais-technik arbeitet.



Seit 2010 bewirtschaftet die bbg als neue Eigentümerin die 90-jährige Wohnanlage, die in der Folgezeit umfassend saniert und modernisiert wurde. Zur Naherholung bieten sich die gepflegten Außenanlagen an, und etwas außerhalb des Viertels lädt der Teltowkanal zu Spaziergängen ein. Entlang des Kanals ist der Ausbau mit einer Radschnellstrecke geplant, der frühestens 2022 beginnen könnte, sobald Machbarkeitsstudien abgeschlossen sind und Bürgerbeteiligungen stattgefunden haben.



Bereits durch meinen Ehemann, der für die Post arbeitete, erfuhr ich vieles über die Siedlung und ihre Geschichte. Die vielen Tore und Türen um die Wohnanlage erinnern an die Zeit, als es drum herum nur ein Feld war. Damals musste man klingeln, wenn man Zutritt erhalten wollte. Später habe ich die Wohnanlage als Hauswartin noch viel näher kennengelernt, die heutige Heizzentrale war damals der „Koksunker“, wo mit Loren Koks zur Befuerung transportiert wurde.

Anekdote Frau Palm (Anwohnerin seit über 40 Jahren):



Bericht des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2018 bis 30.09.2019) hat der Aufsichtsrat seine vom Gesetz vorgegebenen Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichten. In sieben Sitzungen (davon drei Ausschusssitzungen) gemeinsam mit dem Vorstand fanden hierbei die Berichterstattungen zum Investitionsplan und zu den Bauvorhaben mit dem Schwerpunkt der Wohnanlage Tulpen-/Lilien- und Hortensienstraße statt. Ein wesentlicher Themenschwerpunkt der gemeinsamen Sitzungen des vergangenen Geschäftsjahres war der geplante Mietendeckel. Um auch mittelfristig die Investitionskraft der bbg nicht zu schwächen hat die weit überwiegende Zahl der Mitglieder zum 01.10.2019 ein moderates Mieterhöhungsverlangen erhalten. Besonders hervorzuheben ist die sehr hohe Bereitschaft der Mitglieder hierzu ihre Zustimmung zu geben.

Weiterhin wurde über die Themen Compliance, Ankauf von Wohnanlagen in Brandenburg, Rauchwarnmelder, Büroumzug, Homepage, Wahlordnung berichtet und beraten.

Der Aufsichtsrat kam bei seinen Zusammenkünften zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung den Vorgaben von Gesetz und Satzung entsprochen hat und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden.

Der Aufsichtsrat selbst hat seine Aufgaben, die Geschäftstätigkeit des Vorstands zu überwachen sowie ihn unabhängig zu beraten und zu fördern, in vollem Umfang wahrgenommen.

Turnusmäßig sind die Amtszeiten im Aufsichtsrat von Frau Kerstin Blume, Herrn René Damme und Frau Dr. Angelika Riemer abgelaufen. Alle drei Aufsichtsräte wurden auf der Vertreterversammlung am 26.03.2019 wiedergewählt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2018/2019 ist durchgeführt worden. Es wurde wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erteilt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis 30.09.2019, der Anhang und der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages wurden eingehend geprüft und mehrheitlich vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2018/2019, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018/2019 zuzustimmen und eine 4%ige Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Obwohl im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr hohe Investitionen realisiert wurden, ist wiederum ein positives Jahresergebnis zu vermelden. Aufgrund der eingeleiteten Anpassungen zum bevorstehenden „Mietendeckel“ sehen wir auch in Zukunft ein sicheres, attraktives und bezahlbares Wohnen in der „bbg“ für unsere Mitglieder gewährleistet.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die erfolgreich geleistete Arbeit.

In gleicher Weise ergeht der Dank des Aufsichtsrates an alle ehrenamtlich Tätigen für ihr genossenschaftliches Engagement zum Wohle der bbg.



Aufsichtsrat
(Stand 26.03.2019 v.l.n.r.)

1. Reihe:
H. Dickel, Dr. A. Riemer,
R. Damme, K. Blume

2. Reihe:
J. Scheunemann, L. Loehrke,
M. Siering, P. Bagehorn, A. Klein

Lagebericht

2018 | 2019

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Gesamtaussage

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

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

Am 30.09.2019 bewirtschaftete die bbg 7.021 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.516 Stellplätze und Garagen in Berlin. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt. Im Umlaufvermögen befinden sich weiterhin vier zum Verkauf bestimmte Reihenhäuser in Blankenfelde (Berliner Umland).

1.2. Strategie und Ziele

Die bbg orientiert ihr Handeln und Wirken sowie ihre wirtschaftlichen Entscheidungen an der Erfüllung des Genossenschaftsgesetzes, des Satzungsauftrages und des internen Leitbildes. Dabei stehen die Erhaltung und die zeitgemäße Weiterentwicklung des eigenen Bestandes im Vordergrund, was im Wesentlichen durch nachhaltige Investitionen in die Bestände erfolgt.

Die weiterhin sehr stabile Ertragskraft bildet dabei die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft, um den Wert des Unternehmens langfristig für ihre Mitglieder zu erhalten und kontinuierlich zu steigern.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2019 weiterhin von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Dies galt vor allem für die großen Ballungsräume und insbesondere für Berlin, wo anhaltender Zuzug und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu Wohnungsknappheit und steigenden Mieteinnahmen führten.

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird, ähnlich den Vorjahren, durch eine unzureichende Wohnraumversorgung für private Haushalte bestimmt. Besonders im unteren und mittleren sowie dem preisgebundenen Marktsegment sind hohe Angebotsdefizite ersichtlich. Die Nachfrageüberhänge in allen Mietsegmenten werden voraussichtlich fortbestehen und sich teilweise sogar noch erhöhen.

Der Wohnungsmarkt ist auch im vergangenen Geschäftsjahr vornehmlich durch

- › Baulandknappheit,
- › fehlende Kapazitäten im Baugewerbe,
- › steigende Baupreise,
- › steigende Nettokaltmieten,
- › Widerstand in der Bevölkerung gegen neue Bauvorhaben,
- › Verzögerungen von Genehmigungsverfahren, bedingt durch Kompetenzunklarheiten zwischen Senat und Bezirken,
- › Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Planungen sowie
- › einschränkende politische Rahmenbedingungen und Gesetzesvorhaben geprägt.

Auch für die kommenden Wirtschaftsjahre werden die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in Investitionen in die Wohnanlagen (u. a. Haustechnik) und in der Schaffung von zeitgemäßen Ausstattungsstandards bei gekündigten Wohnungen liegen. Die Strategie wird jedoch an die politisch bedingten Herausforderungen, wie die geplante Einführung eines Berliner Gesetzes zur Mietenbegrenzung („Mietendeckel“), in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Auswirkungen angepasst.

Neubau oder Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien werden regelmäßig geprüft, um zusätzlichen bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für die aktuellen und für neue Mitglieder zu schaffen. Diese Investitionsmöglichkeiten hängen ebenso von der zukünftigen Ertragslage und den zur Verfügung stehenden Eigenkapitalmitteln ab. Hinzu kommt, dass der Ankauf von Wohnanlagen und Grundstücken zur Erweiterung des Wohnanlagenportfolios aufgrund des weiterhin begrenzten Angebots in Verbindung mit den überhöhten Preisvorstellungen sehr schwierig ist und einen Engpass darstellt. Der Fokus für Neubauinvestitionen wird darum auf Ergänzungsbauten, Aufstockungen und ggf. Dachausbauten bei den bestehenden Wohnanlagen sowie auf möglichen Neubau im Umland ausgerichtet.

2.2. Geschäftsverlauf/ Umsatzentwicklung

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die bbg aufgrund der guten Ertragslage zum vierten Mal in Folge auf förderungsbedingte Anpassungen der Mieten (Nutzungsgebühren) im sozialen Wohnungsbau verzichten. Lediglich in einer Wohnanlage wurde per 01.04.2019 wegen der Änderung der Baualtersklasse eine Erhöhung der Miete um ca. 0,26 €/m² vorgenommen. Ebenfalls war nochmals der Verzicht auf Anpassungen der Mieten für den freifinanzierten Wohnungsbestand möglich. Ausgenommen von dieser Regelung waren Nichtmitglieder in erworbenen Wohnanlagen und die noch geringe Anzahl an Mitgliedern, die den Nachtrag zur Schönheitsreparaturklausel bisher nicht unterzeichnet hatten.

Im vergangenen Geschäftsjahr lagen die durchschnittlichen Sollmieten im sozialen Wohnungsbau bei 6,63 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,61 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand bei 6,54 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,43 €/m²). Bei regelmäßiger Weitergabe aller rechtlich möglichen Fördermittelabbauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau in den letzten Jahren an die Mitglieder, würde die Differenz höher ausfallen. Vielfach lagen die Bestandsmieten weit unter der Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels.

Im Rahmen der Neuvermietung wurden die Dauernutzungsgebühren, unter Berücksichtigung der internen Mietenstrategie und überwiegend nach einer Investition in eine zeitgemäße Ausstattung, entsprechend erhöht.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse aus der Vermietung (inkl. Neuvermietung) im Vergleich zum Vorjahr um rd. 531,3 T€ auf rd. 37,3 Mio. €.

Die gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse werden dabei berücksichtigt; haben aber keine negativen Auswirkungen auf die Ertragslage, da die festgelegten Neuvertragsmieten der bbg unterhalb der Mietpreisbremsen-Miete (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 % Aufschlag) liegen.

Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr 2018/2019 bei 5,08 % (Vorjahr: 5,58 %). Der häufigste Kündigungsgrund war „Umzug innerhalb der bbg“ (21,57 %). Bereinigt um die Umzüge innerhalb der bbg beträgt die Fluktuationsrate nur noch 3,99 %, was auf eine hohe Mitgliederzufriedenheit schließen lässt. Am zweithäufigsten wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil die Mitglieder verstorben sind (14,01 %).

Die durch Leerstände von Wohnungen, Gewerbeflächen und Stellplätzen bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten und Umlagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,43 % auf rd. 923,6 T€ reduziert. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit Modernisierungs-/ oder Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Weitervermietung und durch nicht weitervermietete Umsetzwohnungen

im Zusammenhang mit der Strangsanierung in der Wohnanlage WIE 008 (Tulpenstraße u. a.). Die Wohnungsleerstände beliefen sich ohne Berücksichtigung modernisierungsbedingter Leerstände per Stichtag 30.09.2019 auf 0,48 % (Vorjahr: 1,27 %) und sanken somit deutlich.

2.3 Ertragslage

	2018/2019		2017/2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.199,2	94,1	48.739,5	89,5	459,7
Fördermittel	188,6	0,4	113,2	0,2	75,4
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	215,0	0,4	-215,0
andere Umsatzerlöse und Erträge	2.740,1	5,2	5.410,3	9,9	-2.670,2
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	135,3	0,3	10,5	0,0	124,8
	52.263,2	100,0	54.488,5	100,0	-2.225,3
Betriebskosten und Grundsteuern	10.363,5	19,8	10.427,8	19,1	-64,3
Instandhaltungsaufwand	21.147,9	40,5	18.517,5	34,0	2.630,4
Personalaufwand	6.641,3	12,7	6.174,0	11,3	467,3
Abschreibungen	6.818,9	13,0	7.868,9	14,4	-1.050,0
Zinsaufwand	5.001,9	9,6	5.391,8	9,9	-389,9
übrige Aufwendungen	2.045,3	3,9	1.824,9	3,3	220,4
	-52.018,8	99,5	-50.204,9	92,1	1.813,9
Geschäftsergebnis	244,4	0,5	4.283,6	7,9	-4.039,2
Zins- u. Beteiligungsergebnis	-215,6		-199,1		-16,5
Steuern	0,0		0,5		-0,5
Jahresergebnis	28,8		4.085,0		4.056,2

Die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände zeigt mit 459,7 T€ erneut einen Anstieg der Umsatzerlöse. Dieser resultiert aus dem Anstieg der Sollmieten in Höhe von 527,7 T€, durch Erhöhungen der Dauernutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung, durch geringfügige Anpassung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, durch die Anpassung der Baualtersklasse in einer Wohnanlage, durch Mietanpassungen bei einer geringen Anzahl von Mitgliedern ohne Schönheitsreparaturklausel und durch eine Senkung der Erlösschmälerungen in Höhe von 1,4 T€. Denen stehen geringere Umsatzerlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten in Höhe von 71,6 T€ gegenüber.

Die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen ist nach wie vor rückläufig. Es wurde kein Reihenhaus verkauft.

Die Kosten für ungeplante und geplante Instandhaltung, die Substanzverbesserung sowie für Arbeiten in den Wohnungen sind um 2.630,4 T€ gestiegen. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die weitere Steigerung der Anzahl von Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung nach Mieterwechsel.

Der Zinsaufwand ist um 389,9 T€ auf rd. 5.001,9 T€ gesunken. Hier wirken sich weiter die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehensstilgungen aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2,42 % (Vorjahr 2,49 %).

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte rd. 28,97 % der Sollmieten.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind insgesamt um 1.050,0 T€ geringer, da Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten, wie im Vorjahr, nicht erfolgten.

Für den restlichen Anstieg der Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 142,1 T€ sind im Wesentlichen die Zugänge durch Modernisierung der Wohnanlagen WIE 032–035 (Ortolanweg) und der WIE 008 (Tulpenstraße u. a.) sowie der dazugehörigen Außenanlagen ursächlich.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -215,6 T€ verbleibt ein Jahresüberschuss von 28,8 T€ (Vorjahr: 4.085,0 T€).

Ursächlich für den relativ geringen Jahresüberschuss sind im Wesentlichen die sehr hohen Instandhaltungsaufwendungen (47,78 €/m²), die sich gegenüber dem Vorjahr um 2.630,4 T€ (Fremdkosten) erhöht haben.

2.4. Verkaufstätigkeit

Im letzten Geschäftsjahr konnte aus dem verbliebenen Umlaufvermögen keines der vier vermieteten Reihenhäuser in Blankenfelde verkauft werden. Der verbleibende Verkaufswert liegt unverändert bei 850,0 T€.

2.5. Finanzlage

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

Stand 30.09.2018	12.914,9 T€
Veränderungen	-11.707,9 T€
Stand 30.09.2019	1.207,0 T€

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen wurden überwiegend durch Eigenkapital sowie mit kurzfristigen Fremdmitteln in Höhe von 1,0 Mio. € finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Der Rückgang der Stichtagsliquidität um 11.707,9 T€ gegenüber dem Vorjahr hat seine Ursachen im Wesentlichen in der weitgehenden

Finanzierung der sehr hohen Investitionen sowie der Vornahme außerplanmäßiger Darlehensstilgungen mit Eigenmitteln. Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2019/2020 ergibt sich ebenfalls eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Planungsdaten des Wirtschafts- und Finanzplans zeigen in den nächsten Jahren ausreichende Liquiditätsspielräume. Aufgrund der geplanten Einführung des Mietendeckels sind die Ertragsspielräume eingeschränkt.

2.6. Laufende Investitionen

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in Außenanlagen betragen im Geschäftsjahr 2018/2019 insgesamt ca. 26,2 Mio. € (Instandhaltung, Modernisierung und Einbau Rauchwarnmelder) Diese teilen sich wie folgt auf:

- > Arbeiten in den Wohnungen
rd. **9,8 Mio. €**
- > ungeplante Instandhaltung
rd. **4,2 Mio. €**
- > geplante Instandhaltung
rd. **1,5 Mio. €**
- > Substanzverbesserung
rd. **0,7 Mio. €**
- > sonstige Projekte
rd. **5,0 Mio. €**

Zwischensumme rd. 21,2 Mio. €

- > Rauchwarnmelder
rd. **0,5 Mio. €**
- > aktivierte Baukosten Gebäude
rd. **3,5 Mio. €**
(WIE 032–035, WIE 008, WIE 064 u. a.)
- > aktivierte Baukosten Außenanlagen
rd. **1,0 Mio. €**
(WIE 032–035, WIE 008 u. a.)

GESAMT rd. 26,2 Mio. €

2.6.1. Großprojekte

2.6.1.1. Einbau Rauchwarnmelder

Mitte Juni 2019 startete die Montage der Rauchwarnmelder (RWM) in allen bbg-Wohnungen, welche nach Stand Dezember 2019 zu über 95% abgeschlossen ist. Weit mehr als ca. 24.500 der funkgesteuerten Geräte leisten seither ihren Dienst für mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden. Bis zum 30.09.2019 fielen hier Kosten von rd. 544,2 T€ an.

2.6.1.2. WIE 032–035 (Ortolanweg)

Nach Fensteraustausch, Fassadensanierung und Umstellung auf Fernwärme (Fertigstellung bereits in 2016/2017) wurden der barrierearme Umbau aller Eingänge und die komplette Erneuerung der Aufzugsanlagen im Geschäftsjahr 2018/2019 abgeschlossen.

Aufgrund neuer Vorschriften musste die bestehende Löschwasserleitung vom Trinkwassersystem getrennt werden. Im Bestand war ein direkter Anschluss der Hydranten an die Frischwasserzuleitung (Trinkwasser) vorhanden. Im Zuge dieser Maßnahme sind die original bauzeitlichen Überflurhydranten und Teile der erdverlegten Haupttrinkwasserleitungen erneuert worden. Des Weiteren war es erforderlich, dass für diese Löschwasseranlage eine Notstromversorgung installiert wird.

Das Investitionsvolumen der aktivierten Kosten für die Löschwassertrennung, die Aufgänge, die Aufzüge und die Außenanlagen betrug im vergangenen Geschäftsjahr rd. 2.780,7 T€.

2.6.1.3. WIE 008 (Tulpenstr. u. a.)

Nach Fertigstellung der Fassadeninstandsetzung (Ende 2018) und der Fensterinstandsetzung (Sommer 2019) unter Denkmalschutzaufgaben konnte die Strangsanierung (Umbau der Warmwasserversorgung dezentral durch Durchlauferhitzer) im Sommer 2019 abgeschlossen werden. Zur Umstellung der Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer erfolgte die erforderliche Ertüchtigung der Wohnungsunterverteilungen.

Als Pilotprojekt sind parallel zu den Arbeiten der Strangsanierung Wohnungsmanager installiert worden. Für die mit Inbetriebnahme des Wohnungsmanagers optimierte Heizungssteuerung und die daraus resultierenden Einsparungen an Heizenergie (Heizkosten) erfolgt ein Monitoring, verbunden mit einem Kostencontrolling in den nächsten Jahren. Nach der Pilotphase soll entschieden werden, ob dieses System eine sinnvolle Möglichkeit darstellt, den Energieverbrauch zu senken.

Die aktivierten Kosten lagen im vergangenen Geschäftsjahr bei rd. 847,1 T€.

2.6.1.4. WIE 107 (Scheffelstr. u. a.)

Bereits im Herbst 2018 starteten die Arbeiten zur Instandsetzung der Fassade der Straßen- und Hofseiten.

Erst nach Stellung des Gerüsts konnte die Schadenskartierung detailliert erfolgen. Es stellte sich heraus, dass in Teilbereichen der Paul-Junius-Straße der komplette Putz erneuert werden musste.

Das Investitionsvolumen im vergangenen Geschäftsjahr betrug rd. 737,9 T€.

2.6.2. Sonstige Projekte

2.6.2.1. WIE 045 (Machonstr. u. a.) und WIE 049 (Machonstr. u. a.)

In den Wohnanlagen WIE 45 (Machonstr. u. a.) und WIE 49 (Machonstr. u. a.) sind zwei Heizzentralen erneuert worden.

2.6.2.2. WIE 068 (Bornholmer Str. u. a.)

Im Rahmen der zyklischen Instandhaltung wurden die Straßenfassaden in den Objekten der Wohnanlage WIE 068 seit Sommer 2018 saniert. Nach erfolgreichem Abschluss der Arbeiten im 1. Bauabschnitt (Sonderburger Str., Laböer Str., Jülicher Str.) wurden die Leistungen für den 2. Bauabschnitt (Sonderburger Str., Bornholmer Str., Glücksbürger Str. und Jülicher Str.) vergeben. Die Arbeiten wurden im Herbst 2019 abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 sind hier insgesamt rd. 326,6 T€ investiert worden.

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

Analog zu den bereits fertiggestellten Arbeiten zur Ertüchtigung der Elektrosteigeleitungen wurden diese Arbeiten, inkl. der Verstärkung der Hausanschlüsse, auch in der Wohnanlage WIE 101 im Geschäftsjahr 2018/2019 begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant. In 34 Aufgängen in der Wohnanlage werden in den Treppenhäusern die Steigeleitungen ertüchtigt und in den Wohnungen bei Bedarf neue Unterverteilungen installiert.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 sind insgesamt rd. 223,8 T€ investiert worden.

2.6.2.4. WIE 064 (Zobeltitzstr. u. a.)

Wie auch im Ortolanweg war im Bestand der direkte Anschluss des Hydranten an die Frischwasserleitung vorhanden. Nach neuer Trinkwasserverordnung ist dies nicht mehr zulässig und es musste eine Systemtrennung installiert werden.

2.6.2.5. WIE 045 (Kurfürstenstr. 48) und WIE 037 (Kurfürstenstr. 46)

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden die Hoffassaden überarbeitet und Malerarbeiten ausgeführt. Die Straßenfassade ist bereits im vorherigen Geschäftsjahr überarbeitet worden.

Außerdem wurden in der Wohnanlage WIE 037 die Balkone an der Hoffassade mit einer neuen Beschichtung versehen sowie Putzausbesserungen und Malerarbeiten durchgeführt.

2.6.2.6. Um- und Neugestaltung der Außenanlagen

In der Wohnanlage WIE 008 (Tulpenstr. u. a.) wurde die Erneuerung der Außenanlagen weiter fortgeführt und die Vorgärten des ersten Bauabschnitts fertiggestellt. Die Arbeiten im Hof sind begonnen worden und werden ihren Abschluss im Frühjahr 2020 finden.

In der Wohnanlage WIE 032–035 (Ortolanweg) konnte aufgrund der Neuverlegung der Hydrantenleitungen nur der fünfte Bauabschnitt begonnen werden. Mittlerweile sind alle Arbeiten in diesem Bauabschnitt beendet.

2.6.3. Projekte in der Planungsphase

2.6.3.1. WIE 102 (Neumannstr. u. a.)

Hier konnte die Planungs- und Angebotsphase erfolgreich abgeschlossen werden.

Da auch dieses Objekt unter Denkmalschutz steht, laufen parallel die letzten Abstimmungen zur Gestaltung der Fassade in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des zuständigen Bezirksamtes, die kurz vor dem Abschluss stehen. Mit der Ausführung der Arbeiten wird im Geschäftsjahr 2019/2020 begonnen.

2.6.3.2. WIE 010 (Mudrastr.)

Das nächste Großprojekt, bei dem auch umfangreiche Arbeiten in den Wohnungen stattfinden sollen, ist die Wohnanlage WIE 010. Die Bauteile (Fenster, Stränge, Aufzüge) des Objektes weisen baualtersbedingt Schäden mit hohem potentiellstem Instandhaltungsaufwand auf.

2.7. Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden rd. 5.968,0 T€ durch den Einsatz von Eigenmitteln außerplanmäßig getilgt. Davon erfolgten Sondertilgungen in Höhe von 920,6 T€ gegenüber Kreditinstituten und 5.047,4 T€ gegenüber anderen Kreditgebern.

Für zwei KfW-Darlehen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zwei Tilgungszuschüsse in Höhe von 2,1 Mio. € gewährt worden.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 konnten für den Zeitraum 2022 bis 2024 bereits Forwarddarlehen in Höhe von insgesamt 20,3 Mio. € gesichert werden.

Insgesamt werden sämtliche Möglichkeiten geprüft, um die Entschuldungspolitik weiter fortzuführen.

2.8. Vermögenslage

	30.09.2019		30.09.2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen	302.421,0	98,7	303.757,4	95,1	-1.336,4
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	3.993,5	1,3	15.450,1	4,9	-11.456,6
Bilanzvolumen	306.414,5	100,0	319.207,5	100,0	-12.793,0
Passiva					
Langfristiges Kapital	297.453,5	97,0	311.783,1	97,7	-14.329,6
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	8.961,0	3,0	7.424,4	2,3	1.536,6
Bilanzvolumen	306.414,5	100,0	319.207,5	100,0	-12.793,0

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (rd. 12.166,0 T€) mit den unfertigen Leistungen und die Bankguthaben aus Kauttionen (rd. 95,6 T€) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Das Bilanzvolumen ist um rd. 12.793,0 T€ auf rd. 306.414,5 T€ gesunken.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 98,7 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,0 %.

Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (rd. 297.453,5 T€) finanzieren, bis auf 4.967,5 T€, das langfristige Vermögen.

Die Ursachen sind die weitgehende Finanzierung der hohen Investitionen im Geschäftsjahr mit Eigenmitteln sowie die außerplanmäßigen Tilgungen langfristiger Darlehen.

2.8.1. Finanzielle Leistungsindikatoren

> Eigenkapitalquote (bezogen auf Bilanzvolumen)	30,6 %	> Substanzverbesserung	1,51 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche
> Leerstand zum 30.09.2019 (ohne Modernisierungswohnungen)	0,48 %	> Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung	20,85 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche
> Fluktuation (inkl. Umzüge innerhalb der bbg)	5,08 %	> Projekte (WIE 008, 107, 101, 068 u. a.)	57,48 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche
> Ungeplante Instandhaltung	8,78 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche	> Dauernutzungsgebühr freifinanziert	6,54 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche
> Geplante Instandhaltung	3,16 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche	> Dauernutzungsgebühr gefördert	6,63 €/m ² Wohn-/Gewerbefläche

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	28.786,05 €
zzgl. Abschreibungen	6.818.891,51 €
Cashflow	6.847.677,56 €

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von rd. 5.754,5 T€ wurden mögliche Sondertilgungen in Höhe von rd. 8.113,0 T€ vorgenommen. Darin enthalten sind zwei Tilgungszuschüsse der IBB in Höhe von insgesamt rd. 2.145,0 T€ für die Finanzierung der energetischen Sanierung der Wohnanlagen WIE 032-035 (Ortolanweg).

2.8.2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Unterstützung und Bindung der Mitglieder bietet die bbg ein vielfältiges soziales Angebot. Darüber hinaus beraten und unterstützen die Netzwerkpartner

- > teamwohnbalance,
- > Freunde alter Menschen,
- > der VdK – Sozialverband VdK und
- > die Berliner Stadtmission

die Mitglieder der bbg bei Bedarf.

2.9. Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30. September 2019 insgesamt 126 Mitarbeiter inkl. vier Auszubildenden beschäftigt; davon 76 Vollzeit- und 50 Teilzeitbeschäftigte. Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr hat sich die Mitarbeiterzahl minimal verändert. Als familienfreundliches Unternehmen ermöglicht die bbg den Mitarbeitern die Vereinbarkeit zwischen Familie und Arbeit. Hierdurch erklärt sich der Anstieg bei den Teilzeitbeschäftigten.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 49 Jahren.

Da sich auch in der Immobilienbranche zunehmend der Fachkräftemangel bemerkbar macht, baut die bbg weiter vermehrt auf Fort- und Weiterbildungsprogramme für die Mitarbeiter. Für die Weiterbildungen bzw. Schulungen wurden insgesamt rund 45,3 T€ investiert.

Die Mitarbeiter und alle Hauswarte der bbg werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet. Die Lohnkostensteigerung im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus nachfolgenden Gründen:

- > Tarifierfassung zum 01.07.2019 in Höhe von plus 2,7 %
- > Vollausswirkung der Einstellung neuer Mitarbeiter in 2017/2018
- > Urlaubsrückstellungen/Abgrenzungen zum Geschäftsjahresende 2018/2019
- > individuelle Vertragsanpassungen (Umgruppierungen) zur Personalbindung

Ergänzend zum Tarifvertrag bestehen bei der bbg Betriebsvereinbarungen, in denen eine betriebliche Altersversorgung und die Möglichkeit einer Gehalts- umwandlung mit Beteiligung durch die bbg sowie eine Gleitzeit geregelt sind.

	30.09.2019		30.09.2018	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	2	0	1	0
Angestellte	48	9	49	4
Auszubildende	4	0	5	0
Hauswarte	70	41	71	41
Gesamt	126	50	128	45

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Bei der Aufstellung des 10-jährigen Wirtschaftsplanes wurden, unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts vorliegenden Kenntnisse zur Einführung des Mietendeckels, folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- › Im Vergleich zum Vorjahr wird, aufgrund des geplanten Berliner Mietengesetzes, nur noch mit einem geringfügigen Anstieg der Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestands für fünf Jahre (2019/2020 bis 2023/2024) gerechnet. Der geringfügige Anstieg ergibt sich aus den Mieterhöhungen ab 01.10.2019, welche bis zum Inkrafttreten des Mietendeckels rechtswirksam sind.
- › Aufgrund der geplanten Einführung des Mietendeckels werden Mietertragssenkungen bei Neuvermietungen auf den maximalen Tabellenwert für die nächsten fünf Jahre bei einer unterstellten fünfprozentigen Fluktuation angenommen.
- › Ab dem Geschäftsjahr 2020/2021 wird für fünf Jahre mit Mindereinnahmen durch drohende Anträge auf Mietabsenkungen gerechnet.
- › Der Bauinvestitionsplan 2019/2020 ist aufgrund der anstehenden Mindereinnahmen um 1,5 Mio. € reduziert worden.
- › Es wird von Leerstandskosten in Höhe von 2,2 % der Sollmieten, jährlich um 0,2 % sinkend bis auf 1,6 % in den Folgejahren, ausgegangen.
- › Die jährlichen Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) sind von 17,4 Mio. € bis 19,9 Mio. € (inkl. Reduzierung von 1,5 Mio. € p. a. für 2019/2020, 2020/2021 und 2021/2022) auf Grundlage der technischen Langfristplanung berücksichtigt worden.

- › Bestandserweiterungen (Neubau, Ausbau oder Zukauf) werden aufgrund der geplanten gesetzlichen Änderungen (Mietendeckel) geprüft und in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft entschieden.
- › Die weitere Rückführung von Fremdkapital erfolgt durch die planmäßige Tilgung in Höhe von 52,2 Mio. € im Zeitraum 2019/2020 bis 2028/2029.
- › Die geplanten Sondertilgungen belaufen sich auf 44,1 Mio. € im Zeitraum 2019/2020 bis 2028/2029.
- › Die jährliche Dividendenausschüttung für die Mitglieder beträgt 4 %.

Nicht berücksichtigt sind die Auswirkungen des geplanten Mietengesetzes auf die Einnahmen der noch ca. 1.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, welche im Zeitraum des Mietendeckels aus der Bindung fallen.

Für das Jahr 2019/2020 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von rd. 5.382,2 T€ gerechnet. Das Ergebnis stellt sich nur deshalb so gut dar, weil hohe Aktivierungen geplant sind und aufgrund der voraussichtlichen Auswirkungen des Mietendeckels der Bauinvestitionsplan gekürzt wurde. Auch für die Folgejahre weist die Planung inkl. der vorgenommenen Anpassungen positive Jahresergebnisse aus.

	2019/20	20/21	21/22	22/23
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
geplante Investitionen (Inst., Mod., SV)	18,18	17,70	17,40	19,92
geplantes Jahresergebnis	5,38	5,36	5,93	3,30
geplante Liquidität	2,21	3,33	4,86	1,97

3.2. Risikomanagement und Compliance

3.2.1. Risikomanagement

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

Eine Informationsordnung, die 2017 grundlegend überarbeitet wurde und bei Bedarf entsprechend angepasst wird, bildet den Rahmen der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

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

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

Die Höhe der geplanten Jahresergebnisse wird positiv beeinflusst durch die vorgenommenen Kürzungen im Bauinvestitionsplan (für 2019/2020 bis 2021/2022) sowie die hohen Aktivierungsmöglichkeiten für das geplante Großprojekt WIE 010 (Mudrastraße).

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

Mieterhöhungen im Bestand sind bei den freifinanzierten Wohnanlagen aufgrund der geplanten Einführung des Mietendeckels entsprechend des bbg-Mietenkonzpts (maximale Erhöhung 25,00 € pro Monat/Wohnung) zum 01.10.2019 durchgeführt worden. Die Anpassungen der Mieten des sozialen Wohnungsbaus werden durch die Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen und durch ein teilweises Aufleben von Verzichten aktuell geprüft.

Die Liquidität der Genossenschaft wird, unter Berücksichtigung der Reduzierung der ursprünglich geplanten Bauinvestitionen, weiterhin stabil und ausreichend vorhanden sein. Sollte der Mietendeckel größere Belastungen bringen als aktuell vorhersehbar ist, besteht jederzeit die Möglichkeit, die Planung z. B. bei den Sondertilgungen oder durch Verschiebung des Baubeginns von geplanten, aber noch nicht begonnenen, Baumaßnahmen anzupassen. Die bbg wird ihren finanziellen Verpflichtungen somit in den Folgejahren jederzeit nachkommen können.

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

Durch die oben genannten Maßnahmen ist eine Steuerung und Kontrolle des Unternehmens gewährleistet.

Die fortlaufende technische Langfristplanung wird durch eine Datenbank mit Auswertungsfunktionen unterstützt. Daraus werden der jährliche Bauinvestitionsplan und die Mehrjahresplanung generiert. Für die Erstellung der buchhalterischen Kurz- und Langfristplanung sowie die Plan-Ist-Abgleiche ist ein elektronisches Planungstool angeschafft worden, welches ab der Planung für das Geschäftsjahr 2020/2021 Anwendung findet.

3.2.2. Compliance

Neben den im Managementhandbuch und in den bestehenden Arbeitsanweisungen bereits festgelegten organisatorischen Arbeitsabläufen entwickelt der Vorstand aktuell ein zusätzliches dokumentiertes Compliance-Management-System (CMS) für alle Mitarbeiter und die mit der bbg zusammenarbeitenden Handwerker, Dienstleister und Lieferanten. Wesentlicher Bestandteil sind die bereits bestehenden Regelungen und Verhaltensgrundsätze, die für Mitarbeiter und Führungskräfte bindend sind und nun durch den Vorstand vereinheitlicht schriftlich als Compliance-Ziele festgelegt wurden.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat selbst eine Compliance-Regelung auferlegt.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 bestanden keine Geschäftsbeziehungen von Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie deren nahen Angehörigen, die über die satzungsgemäßen Vorgaben hinausgingen.

3.3. Chancen und Risiken

3.3.1. Chancen

Um einen Überblick über die möglichen Ertragspotenziale zu bekommen, lässt der Vorstand die Mieterhöhungsspielräume auf Basis des aktuell noch gültigen Berliner Mietspiegels jährlich überprüfen. Im Ergebnis der letzten Berechnung ist unter Berücksichtigung der internen Mietenstrategie eine Mieterhöhung von 1,1 Mio. €/p. a. umgesetzt worden. Die Umsetzung wurde, aufgrund der geplanten Einführung des Mietendeckels und als Maßnahme zur Kompensation voraussichtlicher Ertragsausfälle, zum 01.10.2019 vorgezogen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist diese Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Mietendeckels über dessen Laufzeit auf den vorherigen Stand der Miete (vor dem 18.06.2019) auszusetzen.

Die Investitionen der kommenden Jahre werden insbesondere die zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen bei Mieterwechsel und die Sanierung der Haustechnik betreffen. Jedoch müssen diese Maßnahmen in Zukunft differenzierter betrachtet werden und sich an den möglichen Handlungsspielräumen des Mietendeckels orientieren.

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage wird im kommenden Geschäftsjahr die Vorplanung (rd. 140,0 T€) für eine Ergänzungsbebauung mit ca. 16 Wohneinheiten in der Wohnanlage WIE 015 (Heinickeweg) weitergeführt.

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

- › der wachsende Standort Berlin
- › die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- › die weiterhin solide Finanzierungsstruktur
- › das immer noch andauernde günstige Zinsniveau (Notenbankfähigkeit)
- › die wettbewerbsfähigen Wohnungsangebote

3.3.2. Risiken

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

- › Vermietungsrisiken
- › rechtliche und steuerliche Risiken
- › IT-Risiken
- › Baukostensteigerungsrisiken
- › Zinsänderungsrisiken
- › betriebsorganisatorische und personelle Risiken (inkl. Fachkräftemangelrisiken)
- › Mietentwicklungs-/Kostenrisiken

3.3.2.1. Vermietungsrisiko

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

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann es zu Verzögerungen bei der Anschlussvermietung kommen, da diese Wohnungen nur an geeignete Nachmieter mit einem passenden Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen und von den Wohnungsämtern

keine Freistellungen mehr gewährt werden. In den kommenden Jahren wird sich die Problematik aufgrund des Wegfalls der Belegungsbindungen jedoch reduzieren.

3.3.2.2. Rechtliche und steuerliche Risiken

Durch eine aktive externe Rechts- und Steuerberatung soll Rechtssicherheit und Risikominimierung erreicht werden. Es werden regelmäßig die Informationsveranstaltungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zu diesen Themen besucht. Zusätzlich bestehen auch entsprechende Versicherungen, die im Falle eines Schadens weitere Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen.

3.3.2.3. IT-Risiken

Die bbg nutzt das wohnungswirtschaftliche Verwaltungssystem Wodis Sigma und unterhält darüber hinaus externe Betriebs- und Wartungsverträge. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegengewirkt wird. Die Mitarbeiter der bbg erhalten regelmäßige Unterweisungen zur sicheren Handhabung der IT.

Die vorhandenen Sicherungssysteme werden auch durch einen externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität geprüft. Die Prozesse zur Einhaltung der Anforderungen der neuen Datenschutzgrundverordnung werden, auch in Abstimmung mit dem Datenschutzbeauftragten, sukzessive erweitert und ausgebaut.

3.3.2.4. Baukostenrisiko

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

3.3.2.5. Zinsänderungsrisiko

Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft mit dem aktiven Darlehensmanagement. Durch regelmäßige Konditionsabfragen werden die Möglichkeiten für Umschuldungen und Prolongationen geprüft und ggf. umgesetzt. Die bbg hat bereits bis 2033 Forwarddarlehen in Höhe von 50,1 Mio. € abgeschlossen, die eine erhebliche Zinseinsparung nach sich ziehen. Diese zukünftigen Konditionen sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits eingeflossen. Darlehen, für die bisher keine Prolongations-/Forwardvereinbarungen möglich waren, werden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist mit 4,0 % im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Darlehen mit variablen Zinsen und spekulative Anlageprodukte hat die bbg nicht im Einsatz.

3.3.2.6. Betriebsorganisatorische und personelle Risiken

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

Durch die mögliche aktive Beteiligung der Mitarbeiter an Veränderungsprozessen, den intensiven Austausch zwischen Führungskräften und Mitarbeitern „auf Augenhöhe“, die Bildung von internen Arbeitsgruppen sowie die Einführung eines überarbeiteten Gleitzeitmodells soll eine enge Mitarbeiterbindung zur bbg erreicht werden.

Die bbg bildet regelmäßig Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus und bietet somit berufliche Einstiegsmöglichkeiten. Weiterhin werden permanent Schulungen für die Mitarbeiter durchgeführt, um sie für neue Herausforderungen zu rüsten und den Qualitätsstandard der Dienstleistungen zu sichern.

3.3.2.7. Mietentwicklung/Kostenrisiko

Die Genossenschaft erwartet aufgrund der geplanten Einführung des Mietendeckels Anfang des Jahres 2020 einen Rückgang bei den Erlösen und somit notwendigerweise Anpassungen bei den Investitionen in die Bestände.

3.4. Risikolage und voraussichtliche Entwicklung

Gegenwärtig sieht der Vorstand, auch unter Berücksichtigung der Einführung des Mietendeckels, keine bestandsgefährdenden Risiken. Wie dem 10-Jahresplan zu entnehmen ist, bleibt die Finanzkraft stabil und die Ertragslage stellt sich überwiegend positiv dar.

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

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Alle langfristigen Darlehen, die die bbg bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Hypothekendarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungen teilweise bis zu 20 Jahren vereinbart.

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

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

5. Gesamtaussage

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

Die bbg wird auch zukünftig aktiv ihren Wohnungsbestand bewirtschaften und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Eventuelle Zukäufe, Ergänzungsbauten und Neubauprojekte sowie Investitionen in die Bestände werden unter dem Aspekt der Einführung des Mietendeckels besonders betrachtet und bewertet werden müssen.

Berlin, 17.01.2020

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jörg Wollenberg

Jens Kahl

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2018 | 2019

Bilanz zum 30.09.2019

Aktiva			
A - Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.300,96	26.831,21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	300.044.602,03		302.054.750,81
2. Grundstück mit Geschäftsbau	811.074,56		826.806,56
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.315.334,13		777.110,47
4. Bauvorbereitungskosten	163.662,52	302.334.673,24	5.935,72
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		302.420.974,20	303.757.434,77
B - Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	507.405,42		507.405,42
2. Unfertige Leistungen	12.239.427,13		12.207.260,26
3. Andere Vorräte	1,00	12.746.833,55	1,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	99.877,92		177.986,65
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	318.933,90	418.811,82	69.382,19
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.302.695,57		13.005.752,90
2. Bausparguthaben	1.786.936,73	3.089.632,30	1.780.382,70
Bilanzsumme		318.676.251,87	331.505.605,89

Passiva			
Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	344.867,67		407.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.406.316,64		19.227.542,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	76.600,00	19.827.784,31	61.000,00
<small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.493,96 €</small>			<small>(9.467,47)</small>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage <small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.000,00 €</small>	7.153.000,00		7.150.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen <small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €</small>	55.766.652,09	71.219.652,09	55.766.652,09
<small>(1.632.505,72)</small>			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.894.334,18		2.600.514,23
2. Jahresüberschuss	28.786,05		4.085.011,44
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.000,00	3.920.120,23	2.042.505,72
Eigenkapital insgesamt		94.967.556,63	95.556.014,77
B - Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.983.373,00		2.883.909,00
2. Sonstige Rückstellungen	913.894,19	3.897.267,19	904.658,19
C - Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.342.365,79		191.582.602,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.554.041,26		23.730.255,92
3. Erhaltene Anzahlungen	12.165.996,46		12.528.054,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	362.983,20		345.152,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.193.906,54		3.674.385,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten <small>davon aus Steuern: 76.697,10 €</small>	185.130,74	219.804.423,99	293.139,96
<small>(214.262,31)</small>			
D - Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		7.004,06	7.431,88
Bilanzsumme		318.676.251,87	331.505.605,89

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2018 bis 30.09.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.387.776,85		48.852.621,50
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	49.387.776,85	215.000,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		32.166,87	-87.979,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		103.139,00	98.448,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.740.132,52	5.410.338,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.255.111,71		27.656.274,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	30.255.111,71	1.210,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.373.159,64		5.014.388,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 219.404,27 €	1.268.151,44	6.641.311,08	1.159.634,99 (194.495,43)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.818.891,51	7.868.865,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.904.664,13	1.718.587,10
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.450,00	1.450,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 869,43 €		10.366,51	11.423,09 (0,00)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 227.443,93 €		5.229.308,70	5.603.735,83 (211.959,31)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-544,98
13. Ergebnis nach Steuern		1.425.744,62	5.479.149,24
14. Sonstige Steuern		1.396.958,57	1.394.137,80
15. Jahresüberschuss		28.786,05	4.085.011,44
16. Gewinnvortrag		3.894.334,18	2.600.514,23
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.000,00	2.042.505,72
18. Bilanzgewinn		3.920.120,23	4.643.019,95

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2019

A – Allgemeine Angaben

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C – Erläuterungen zur Bilanz

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

E – Sonstige Angaben

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2019

A – Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Anlagenspiegel per 30.09.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2018	Zugänge d. Geschäfts- jahres	Abgänge d. Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2019
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	368.780,54	13.694,67	0,00	382.475,21
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	446.249.561,08	4.532.736,83*	0,00	450.782.297,91
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	1.430.500,47
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.223.918,26	780.832,64	106.129,14	2.898.621,76
Bauvorbereitungskosten	5.935,72	157.726,80	0,00	163.662,52
	450.002.341,10	5.471.296,27	106.129,14	455.275.082,66
Finanzanlagen				
Beteiligungen				
Andere Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt	450.437.121,64	5.484.990,94	106.129,14	455.723.557,87

*Davon Zuschreibung in Höhe von 142.608,57 € aufgrund nachträglicher Aktivierung.

Den planmäßigen Abschreibungen sowohl der Alt- als auch der Neubauten liegt grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde. Das Restitutionsvermögen sowie neu erworbene Wohnanlagen werden mit 2 % abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich mit 2 % abgeschrieben. Außenanlagen werden über 10 bzw. 15 Jahre abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Berücksichtigung derzeit gültiger Afa-Tabellen planmäßig über einen Zeitraum von 3–23 Jahren abgeschrieben. Sammelposten für GWG wurden nicht gebildet. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800,00 € netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

kumulierte Abschreibg. 01.10.2018	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres	Abschreibg. auf Abgänge	kumulierte Abschreibg. 30.09.2019	Buchwert am 30.09.2019
€	€	€	€	€
341.949,33	20.224,92	0,00	362.174,25	20.300,96
144.194.810,27	6.542.885,61	0,00	150.737.695,88	300.044.602,03
603.693,91	15.732,00	0,00	619.425,91	811.074,56
92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
1.446.807,79	240.048,98	103.569,14	1.583.287,63	1.315.334,13
0,00	0,00	0,00	0,00	163.662,52
146.337.737,54	6.798.666,59	103.569,14	153.032.834,99	302.334.673,24
0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
146.679.686,87	6.818.891,51	103.569,14	153.395.009,24	302.420.974,20

Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für eine geplante Dachaufstockung in Mariendorf, Planungskosten für einen Neubau in Charlottenburg sowie Planungskosten für die umfangreiche Modernisierung einer Wohnanlage.

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

C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 103,1 T€ enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12.239,4 T€ (Vorjahr: 12.207,3 T€) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von 10,0 T€.

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

Die unfertigen Leistungen und die Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 76,3 T€ direkt abgesetzt.

In den Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Sie sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Künftige Rentenanpassungen sind mit 1 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Berechnungen im versicherungsmathematischen Gutachten erfolgten nach der Projected Unit Credit Method. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2019: 2,82 %). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30.09.2019 219,0 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe 358,6 T€ sowie Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 337,5 T€. Weiterhin werden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 80,0 T€ und für Kosten der Archivierung in Höhe von 61,7 T€ ausgewiesen.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwandsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 1.021,0 T€.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 50.121,2 T€ bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2033.

3. Latente Steuern

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

	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
AKTIVA		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstück mit Geschäftsbau	ja	nein
PASSIVA		
Pensionsrückstellungen	ja	nein
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 5 Jahren zur Steuerminderung genutzt werden, auf einen Ausweis von aktiven latenten Steuern wird ebenfalls durch Ausübung des Aktivierungswahlrechts verzichtet.

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus 2 Tilgungszuschüssen in Höhe von 2.145,0 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 14,5 T€.

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

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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2019

	insgesamt		davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	184.342.365,79 (191.582.602,92)	5.959.116,45 (5.994.889,50)	33.476.686,82 (36.535.824,77)	144.906.562,52 (149.051.888,65)	184.342.365,79 (191.582.602,92)	GPR *)	
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	17.554.041,26 (23.730.255,92)	1.003.321,10 (1.167.207,46)	8.790.903,25 (9.310.072,64)	7.759.816,91 (13.252.975,82)	17.548.669,47 (23.722.939,48)	GPR *)	
Erhaltene Anzahlungen	12.165.996,46 (12.528.054,47)	12.165.996,46 (12.528.054,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	362.983,20 (345.152,80)	362.983,20 (345.152,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.193.906,54 (3.674.385,98)	5.193.906,54 (3.674.385,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	185.130,74 (293.139,96)	185.130,74 (293.139,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	219.804.423,99 (232.153.592,05)	24.870.454,49 (24.002.830,17)	42.267.590,07 (45.845.897,41)	152.666.379,43 (162.304.864,47)	201.891.035,26 (215.305.542,40)		

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht

E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	2
Angestellte	43
Angestellte in Teilzeit	6
Hauswarte	30
Hauswarte in Teilzeit	41
Auszubildende	4
Gesamt	128

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

- > Patrick Bagehorn
- > Kerstin Blume
(stellvertretende Schriftführerin)
- > René Damme
- > Heidrun Dickel
- > Andreas Klein (Schriftführer)
- > Lothar Loehrke
(stellvertretender Vorsitzender)
- > Dr. Angelika Riemer
- > Jörg Scheunemann
- > Manfred Siering (Vorsitzender)

Vorstand

- > Jörg Wollenberg
- > Jens Kahl

Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)	
30.09.2018	11.513
Zugänge 2018/2019	466
Abgänge 2018/2019	300
30.09.2019	11.679

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.406,3 T€ und haben sich im Geschäftsjahr um 178,8 T€ erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 510,4 T€).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 66,4 T€ (Vorjahr: 282,0 T€) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.671,6 T€ (Vorjahr: 4.605,2 T€).

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2018/2019 schließt mit einem Jahresüberschuss 28,8 T€ ab. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 3,0 T€ und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 3.894,3 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 3.920,1 T€.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 769,1 T€ (4 % der am 1. Oktober 2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben) auszuschütten. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag von 3.151,0 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018/19 haben sich keine Geschäftsvorfälle ereignet, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der bbg haben.

Berlin, den 17.01.2020

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jörg Wollenberg

Jens Kahl

Herausgeber

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

Ein Dank gilt allen Interview- und Netzwerkpartnern sowie dem Quartiersmanagement Reinickendorf für ihre Unterstützung.

Quellennachweis

FMC Foster
Manfred Scharweit
Genossenschaftsforum

Layout & Satz

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

Fotografien

Titel: Alan Schapke, Weitere: bbg

Druck

Druckerei Conrad GmbH · Auflage 10.340 Stück
Umschlag: MultiOffset 250g/m²
Inhalt: MultiOffset 140g/m²

