



Geschäfts**bericht**  
2020 | 2021

## Vorwort

**Die bbg blickt mit diesem Geschäftsbericht auf ein weiteres herausforderndes Jahr zurück, das 2021 wie bereits 2020 von der Coronapandemie und deren sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen geprägt war. Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen konnte die bbg ihren genossenschaftlichen Auftrag erfüllen und erzielte abermals ein sehr gutes Jahresergebnis.**

Die positive Bilanz konnte dank der vorhandenen digitalen Infrastruktur, der umfangreichen Schutzmaßnahmen und des unermüdlichen Einsatzes von Mitarbeitern, Dienstleistern und Partnern sowie Gremienvertretern und Ehrenamtlichen erreicht werden, die sich flexibel auf die permanent verändernde Situation eingestellt haben. Viele Termine – wie die Vertreterversammlung, das Mitgliederfest oder diverse Ausflüge und Kurse – konnten erst nach mehrmaliger Verschiebung ab dem Sommer 2021 stattfinden. Umso schöner waren dann die persönlichen Zusammentreffen und intensiven Gespräche, in denen der bbg viel Lob ausgesprochen wurde.

Im Winter 2020/2021 hatten wir unsere Mieterinnen und Mieter in einer umfangreichen Mitgliederumfrage befragt, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnsituation sind. Über 80 Prozent der Mitglieder sagten, dass sie sehr zufrieden oder zufrieden sind und zukünftig auch bei der bbg wohnen bleiben wollen. Ebenfalls positiv beurteilten die die Anwohnerinnen und Anwohner energetische Merkmale ihres Wohngebäudes, die die bbg in den vergangenen Jahren durch umfangreiche Modernisierungen und Sanierungen über den gesamten Bestand verbessert hat. Insbesondere die Arbeit unserer Hauswartinnen und Hauswarte wurde wieder sehr geschätzt, was sich auch in der guten Beurteilung des Wohnumfeldes widerspiegelt.

Unser 135. Firmenjubiläum am 16. Mai konnte nicht verschoben werden und wurde daher nur im kleinen Rahmen gefeiert. 135 Jahre Unternehmensgeschichte, die mit der Idee begann, „Arbeiterhäuser für Jedermann zu bauen“ und die sich bis heute in der „Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum“ als Philosophie wiederfindet. Entsprechend investierte die bbg im Geschäftsjahr erneut den Großteil der Erträge in den Bestandserhalt: Mehr als 15,6 Millionen Euro wurden für die Pflege und die zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnanlagen aufgewendet.



Jörg Wollenberg | Jens Kahl

Die Schaffung von neuem Wohnraum in Berlin ist seit Jahren eine Herausforderung, da bezahlbare, geeignete Grundstücke für Genossenschaften fehlen. Auf unserem Grundstück am Heinickeweg in Berlin-Charlottenburg ist deshalb bereits seit Längerem eine Ergänzungsbebauung mit 16 Wohneinheiten in Planung, die durch umfangreiche Abstimmungen mit den Behörden jedoch noch nicht gestartet werden konnte.

Unsere Grundstückssuche intensivierten wir daher in das Umland und starten nun ein großes Neubauprojekt in der schönen Gemeinde Michendorf, circa 45 km von Berlin und circa 15 km von Potsdam entfernt. Nach sehr effektiven und kooperativen Gesprächen mit Gemeindevertretern, Architekten und Bauunternehmer fand in den letzten Wochen unseres Geschäftsjahres die Vertragsunterzeichnung statt. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird in den kommenden drei Jahren ein modernes und nachhaltiges Quartier – namens „apfel-mitte“ – im Zentrum von Michendorf entstehen. Ende 2022/Anfang 2023 soll der erste Bauabschnitt fertiggestellt sein und die Vermietung der 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen beginnen.

Wir wünschen uns, von ähnlichen Projekten aus Berlin zu berichten, und erwarten von der neuen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Wohnraumoffensive mit den Genossenschaften – auf Augenhöhe, an einem Tisch.

Dass wir trotz der schwierigen Gesamtsituation ein positives Fazit für das Berichtsjahr ziehen, ist insbesondere dem genossenschaftlichen „WIR“ unter Nachbarn zu verdanken, die sich in diesen besonderen Zeiten gegenseitig unterstützen und damit unsere Gemeinschaft stärken. **An dieser Stelle danken wir Ihnen allen sehr für Ihr Engagement, Ihr Vertrauen sowie Ihren Einsatz und wünschen Ihnen viel Vergnügen beim weiteren Lesen unseres Geschäftsberichtes.**

## Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung  
87 Vertreterinnen und Vertreter

### Aufsichtsrat

Manfred Siering (Vorsitzender)  
Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender bis 29.10.2020)  
Andreas Klein (Schriftführer bis 29.10.2020, stellvertretender Vorsitzender ab 29.10.2020)  
Dipl.-Finanzwirt René Damme  
Patrick Bagehorn (bis 25.08.2021)  
Heidrun Dickel  
Dr. Angelika Riemer (bis 29.10.2020)  
Kerstin Blume (Schriftführerin ab 29.10.2020)  
Jörg Scheunemann  
Philipp Schmidt (ab 29.10.2020)  
Raphael-Léon Zelter (ab 29.10.2020)  
Christian Fink (ab 25.08.2021)

### Vorstand

Jens Kahl  
Jörg Wollenberg



## Inhalt

02

Vorwort

04

Organe der Genossenschaft

05

Inhalt

06

Geschäftsverlauf und Mietentwicklung

10

Nachhaltigkeit

14

Zahlen, Daten, Fakten

16

Technikbericht

24

Soziales Management

32

bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

33

Mittelverwendung

34

Bericht des Aufsichtsrats

36

Lagebericht 2020 | 2021

52

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 | 2021

55

Anhang und Anlagen des Jahresabschlusses zum 30.09.2021

63

Impressum

# Geschäftsverlauf und Mietenentwicklung

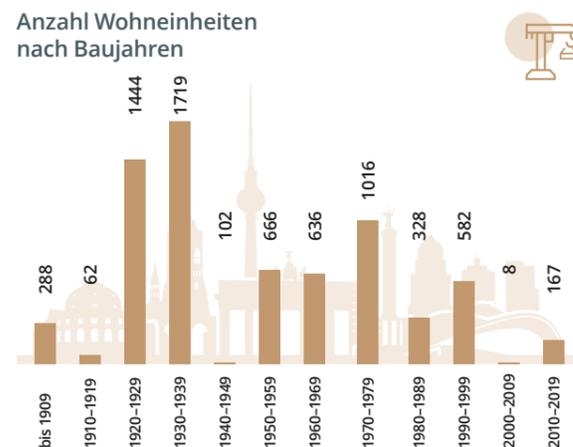
**Die wiederum guten Ergebnisse des letzten Geschäftsjahres 2020/2021 setzen die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der bbg weiterhin fort. Erneut weist die Genossenschaft ein sehr positives Jahresergebnis aus.**

**Im Bestand der bbg befinden sich in Berlin 7.018 Wohnungen, 75 Gewerbeeinheiten sowie 1.506 Stellplätze und Garagen. Im Umlaufvermögen befinden sich noch vier Reihenhäuser in Brandenburg/Blankenfelde, die zum Verkauf bestimmt sind (Stichtag: 30.09.2021).**

Am 23.02.2020 ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft getreten. Durch diese gesetzliche Regelung wurden rechtmäßige Mieterhöhungen, die nach dem 18.06.2019 wirksam wurden, nach dem 23.02.2020 ausgesetzt und Neuvermietungen beschränkt. Zusätzlich wurden Bestandsmieten zum 23.11.2020 teilweise abgesenkt. Das Gesetz sollte für fünf Jahre gelten. Am 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht das MietenWoG Bln für mit dem Grundgesetz unvereinbar und somit für nichtig erklärt.

Im Juni 2019 haben die Mitglieder und Mietenden im freifinanzierten Wohnungsbau ein Erhöhungsverlangen zum 01.10.2019 erhalten. Die Anpassung erfolgte auf der Basis des bbg-Mietenkonzepts. Insgesamt wurden bei circa 3.800 Verträgen die Grundmieten erhöht, was eine Erhöhung der Mieten um circa 89,8 T€ monatlich bedeutete. Nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln zum 23.02.2020 musste die bbg diese Erhöhungsbeträge wieder absenken. Nach der Veröffentlichung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts am 15.04.2021 galt ab 01.05.2021 wieder die vertraglich vereinbarte Miete. Absenkungen (nach Mieterhöhungen sowie bei der Neuvermietung und bei Absenkungen zum 23.11.2020) wurden zurückgenommen. Die Beträge für den zurückliegenden Zeitraum wurden deshalb zum 01.06.2021 zurückgezahlt.

Infolge der Nichtigkeit des MietenWoG Bln ist im Rahmen der bbg-Mietenstrategie ein Verzicht auf Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau bis zum 30.09.2023 erklärt worden.



In den Wohnungsbeständen im sozialen Wohnungsbau wurden ebenfalls keine Anpassungen der Mieten aufgrund von Fördermittelabbauten beziehungsweise durch das Aufleben von Ansatzverzicht durchgeföhrt. Nur in der WIE 054 (Humannstraße 33, 35) wurden zum 01.04.2021 die Mieten durch die Änderung der Baualterklasse (Instandhaltungspauschale) um ca. € 0,25/qm-Wohnfläche/Monat erhöht.

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

Pro Wohnung lag der Modernisierungsaufwand in der Regel zwischen 15.000 und 35.000 €. Die Neuvermietungen lagen trotz der guten und wertigen Ausstattung unterhalb der Mieten nach den Bestimmungen des BGB (Mietpreisbremse) in den jeweiligen Wohnlagen.

Die häufigsten Wohnungskündigungen erfolgten, weil unsere Mitglieder innerhalb der bbg umzogen, da sie eine kleinere oder größere Wohnung benötigten. Hierdurch zeigte sich erneut die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 4,47 Prozent. Am zweithäufigsten endeten die Vertragsverhältnisse, nachdem die Mitglieder verstorben waren. An dritter Stelle der Kündigungsgründe stand im vergangenen Geschäftsjahr, dass die Mitglieder altersbedingt beispielsweise in eine Pflegeeinrichtung umziehen mussten.



**bbg Bestand**  
zum 30.09.2021



Mit zunehmender Wohnungsknappheit erlassen viele Berliner Bezirke verstärkt Verordnungen über soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete). In diesen Gebieten werden bauliche Veränderungen und Modernisierungen stark eingeschränkt. Grundrissänderungen – beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen –, der Einbau eines zweiten Bades oder der Abriss von Speisekammern sind nicht gestattet. Auch der nachträgliche Anbau von Balkonen wird nicht genehmigt. Wünsche unserer Mitglieder nach altersgerechten Umbauten können in solchen Milieuschutzgebieten deshalb leider nicht oder nur sehr schwer umgesetzt werden. Aktuell liegen bereits acht unserer Wohnanlagen in Erhaltungsgebieten, die vom Milieuschutz betroffen sind. Die Bezirke bereiten kontinuierlich den Erlass für weitere Wohngebiete vor.

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.

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 Darlehensbedingungen 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 sehr guten Leistungen, durch die erneut ein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte.

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

## Hauswarte



**50**  
männlich

**19**  
weiblich

## Angestellte

(Kaufmännische + Technische + Auszubildende)



**17**  
männlich



**38**  
weiblich



## Gesamt

(Ohne Vorstand)



**67**  
männlich



**57**  
weiblich

## Personal



**38**

Kaufmännisch



**13**

Technik



**4**

Auszubildende



**69**

Hauswarte

# Nachhaltigkeit

Als zukunftsorientiertes Unternehmen baut und entwickelt die bbg seit über 135 Jahren Lebensräume zur dauerhaften Nutzung für die Mitglieder. Entsprechend prägen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die dem Gemeinwohl zugunsten kommt.

Wichtige Ziele unserer Bestrebungen sind neben der kontinuierlichen Anpassung unseres Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse unserer Mitglieder die nachhaltige Einsparung von Primärenergie und die Schonung natürlicher Ressourcen sowie darüber hinaus die dauerhafte Optimierung der Wohnnebenkosten. Auch das Geschäftsjahr 2020/2021 stand im Zeichen der Energiewende und der Erreichung von Klimaneutralität im Gebäudesektor. Für den Schutz unserer Umwelt investieren wir insbesondere in die energetische Sanierung, die im Berichtszeitraum in unseren Liegenschaften erfolgreich fortgesetzt wurde.

## Nachhaltige Energiewirtschaft:

Per 01.07.2021 ist es der bbg – gemeinsam mit der Vattenfall Wärme Berlin AG, weiteren Genossenschaften und dem BBU – nach langen Verhandlungen gelungen, eine neue Kooperations- und Rahmenvereinbarung für mehr Klimaschutz abzuschließen.

Im Rahmen der zukünftigen Zusammenarbeit soll unter Wahrung der Berliner Klimaschutzziele mittelfristig eine vollständige Dekarbonisierung unserer mit Fernwärme versorgten Liegenschaften erreicht werden. In diesem Zusammenhang kommen nichtfossile Energieträger wie Waste-to-Energy (Energiegewinnung aus Abfällen), Abwasserwärme, Biomasse, Geothermie sowie Wind- und Sonnenenergie zum Einsatz.

Darüber hinaus wurde mit dem Versorger vereinbart, dass bereits heute die uns gelieferte Energie – wie vom Bundesumweltamt empfohlen – mittels Gold-Standard-Zertifikaten unterlegt wird, die ausschließlich für Projekte verwendet werden, die nachweislich zur Reduktion von Treibhausgasen führen und gleichzeitig gut für die lokale Umwelt und die sozialen Belange der Bevölkerung sind.

**Im Ergebnis werden somit bereits jetzt circa 2.000 bbg-Wohnungen – also rund 27 Prozent des Bestandes – klimaneutral, das heißt ohne Treibhausgasemissionen, mit Wärme beziehungsweise mit Warmwasser versorgt.**



In einem weiteren Schritt planen wir mit der Firma Solarimo die Errichtung unserer ersten Mieterstrom-Photovoltaikanlage. Die PV-Anlage wird mit einer Leistung von bis zu 100 kW dazu beitragen, einen erheblichen Anteil des Stromverbrauches in der Mudrastraße 28-40 in Berlin Lankwitz abzudecken.

Sofern das Projekt erfolgreich umgesetzt wird, werden wir auch in weiteren Liegenschaften Mieterstromprojekte anstreben.

### Nachhaltige Digitalisierung:

Der digitale Wandel ist im vollen Gange und wurde durch die Coronapandemie noch einmal extrem beschleunigt. Die bbg hat mit Hochdruck den Ausbau der digitalen Infrastruktur im Geschäftsjahr weiter vorangetrieben, um Prozesse, Kommunikation und Mobilität effizienter und nachhaltiger zu gestalten. Zeitgleich wurden ressourcensparende Maßnahmen realisiert und beispielsweise Printprodukte auf digitale Angebote umgestellt oder auf recyceltem Papier gedruckt.

Ein weiterer Schwerpunkt unserer Aktivitäten liegt im Bereich der digitalen Kontrolle und Steuerung unserer Heizungsanlagen sowie der Warm- und Kaltwassernetze (siehe Abbildung rechte Seite). Bereits im letzten Geschäftsjahr wurden sieben große Liegenschaften mit Fernüberwachungseinrichtungen ausgestattet, die eine Optimierung der Anlagenfahrweise ermöglichen, was zu einer nachhaltigen Verbrauchsreduzierung und somit CO<sub>2</sub>-Vermeidung führen soll. Sämtliche – relevanten – Betriebsparameter (z. B. Vor- und Rücklauftemperaturen, Nachtabsenkungen, Brennertaktungen) der überwachten Anlagen können kontinuierlich abgerufen und Monitorings unterzogen werden.

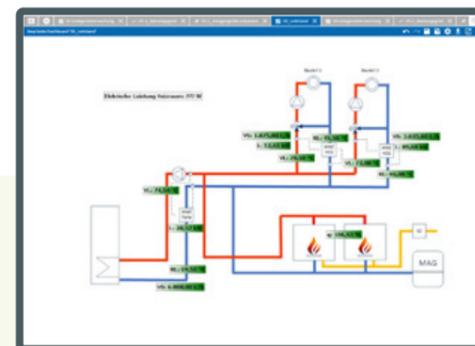
Das System wird auch zur Kontrolle der Wassertemperaturen eingesetzt, wodurch Normabweichungen im Bereich der Trinkwasserhygiene zeitnah erkannt und gegebenenfalls entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

An dieser Stelle zeigt sich, wie erfolgreich unsere Nachhaltigkeits- und auch Digitalisierungsstrategie zusammenwirken.

Wir beabsichtigen auch im neuen Geschäftsjahr, das individuell konfigurierbare und interoperable System in weiteren Liegenschaften einzusetzen.

### Nachhaltigkeit geht viele Wege

Weitere nachhaltige Lösungen finden sich in den Außenanlagen wieder, die mit heimischen und robusten Pflanzen nicht nur pflegeleichter sind, sondern auch Wasser einsparen. Als grüne Oasen tragen sie zu einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner bei und bieten unseren neun Bienenvölkern ein Zuhause. Damit unterstützen wir – zusammen mit unserem Partner Stadtbienen e. V. – im sechsten Jahr den Natur- und Artenschutz.



Vor- und Rücklaufwerte des Warm-Kaltwasserzyklus



Ausweisung des Verbrauchs Warmwasser- und Gaszähler sowie Ermittlung des Nutzungsgrads

### Cockpit "EWUS" der Fernüberwachungsstation für die Wohnanlage Ortolanweg/ Parchimer Allee



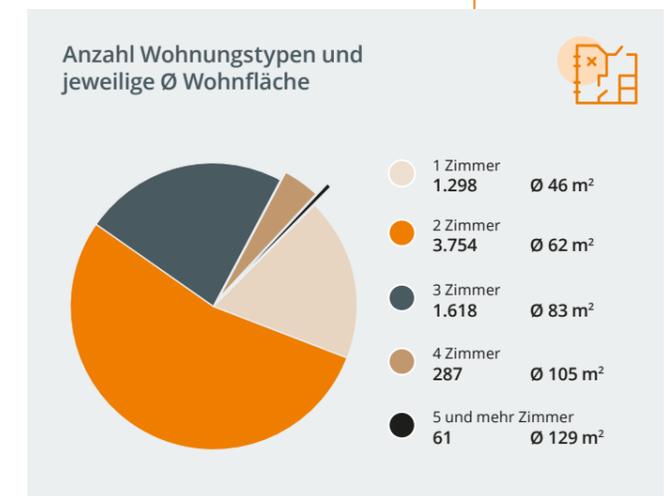
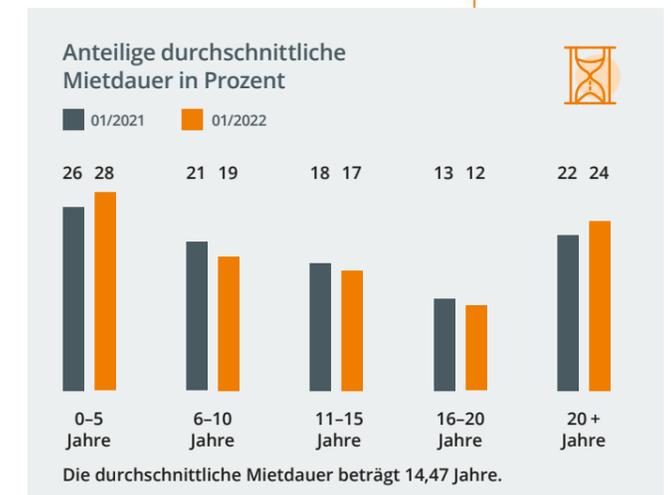
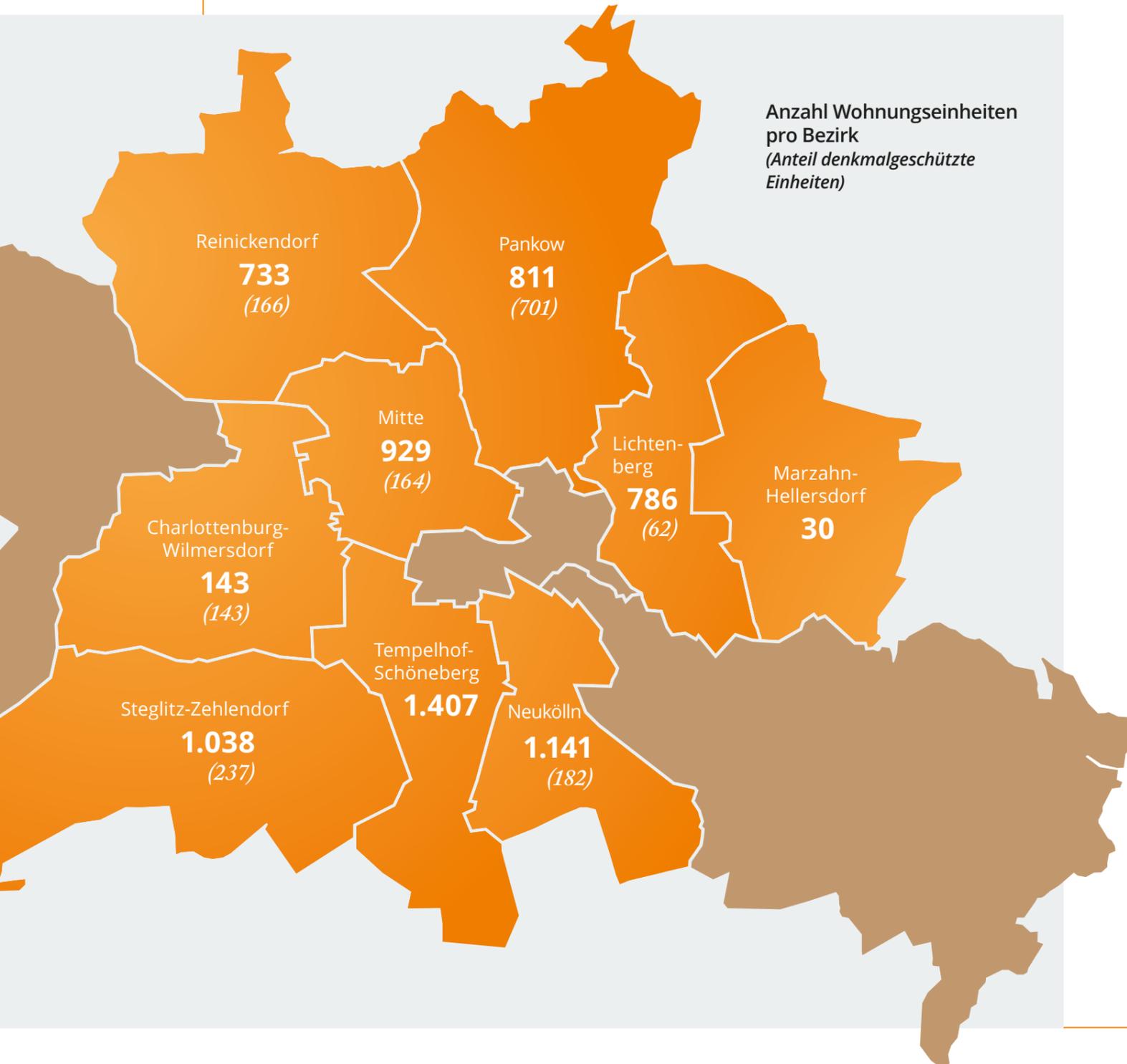
# Zahlen, Daten, Fakten zum 30.09.2021



**462.887,28 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche aller Wohneinheiten



**65,96 m<sup>2</sup>**  
Ø Wohnungsgröße



## Technikbericht



Die konsequente Pflege des Wohnungsbestandes gehört für die bbg zu den maßgeblichen Aufgaben, die dem Werterhalt und der Substanz- und Wohnkomfortverbesserung zugutekommen.

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2020/2021 noch gültigen Mietendeckels wurde die langfristige Strategie und Investitionsplanung überdacht und angepasst. Dennoch wurde im Berichtsjahr der Großteil der Einnahmen in unsere Wohnanlagen investiert. Mit dem Ziel, attraktives, bezahlbares Wohnen weiterhin zu gewährleisten und die dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes zu erhalten, wurden circa 15,6 Mio. € für Modernisierungen und Erneuerungen in den Bestand investiert.

Zu den zahlreichen Maßnahmen gehören Modernisierungen, Sanierungen und Instandsetzungen, die dem nachhaltigen Werterhalt dienen.

Von den Auswirkungen der Coronapandemie war bereits 2020 unser Großprojekt in der Lankwitzer Mudrastraße betroffen, das deshalb erst verspätet im Frühjahr 2021 unter Berücksichtigung umfassender Schutz- und Hygieneregeln gestartet wurde. Das mehrjährige Bauprojekt gehört zu einem der größten Modernisierungsvorhaben in den kommenden Jahren. Neben Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen ebenfalls energetische Modernisierungen im Bereich der Fenster, des Daches und der Haustechnik sowie die Neugestaltung der Hauseingangsbereiche in einer Investitionshöhe von rund 16 Mio. €.

2021 wurden die Auswirkungen der Coronapandemie deutlicher spürbar. Zunehmende Personalengpässe bei Handwerkerfirmen wie auch Materialbeschaffungsprobleme und ein permanenter Preisanstieg bei Rohstoffen und Materialien führten zu Verzögerungen und erhöhten den administrativen und finanziellen Aufwand in der Bauplanung und Umsetzung.

Seit vielen Jahren will die bbg neuen Wohnraum für ihre Mitglieder schaffen, was aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen in Berlin bisher nicht möglich war. Nun ist es wieder so weit, und die bbg baut ihren Bestand in Michendorf aus. Im August 2021 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet und bereits im November der Grundstein für das neue Wohnquartier mit zunächst rund 99 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten gelegt. Das gute Neubauklima in Brandenburg, die günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt und die schnellen Genehmigungsverfahren machen solche Neubauvorhaben für die bbg wieder attraktiv.



WIE 010 Mudrastraße  
Außenaufnahme

### Laufendes Großprojekt in der Mudrastraße

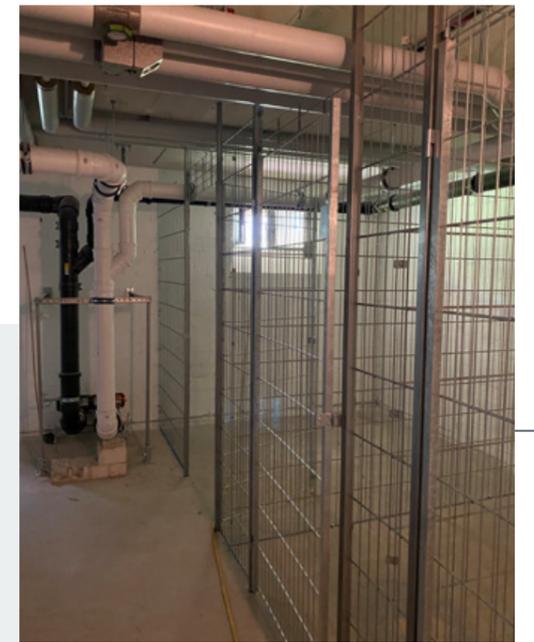
Nach dem verschobenen Baustart begann 2021 eines der größten Sanierungsprojekte in der 1973 erbauten Wohnanlage Mudrastraße (WIE 010) mit ihren 230 Wohneinheiten.

In mehreren Bauabschnitten erfolgte unter anderem die Erneuerung der Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser, die bis Ende September 2021 bei acht der insgesamt 34 Versorgungsstränge komplett abgeschlossen waren. Da die Nutzung der Bäder und Küchen während der Bauarbeiten nicht möglich war, standen allen Mitgliedern Umsetzwohnungen zur Verfügung, was sehr gut angenommen wurde.



Ebenfalls wurden mobile Lagercontainer als Kellerersatz auf dem Gelände aufgestellt, da für die Durchführung der Arbeiten an den Versorgungsleitungen die Keller komplett beräumt werden mussten. Im Zuge dessen erfolgte eine komplette Erneuerung der alten Kellerverschlüsse. Nach Abschluss der gesamten Strangsanierung erfolgt die Optimierung der Heizungsanlage durch hydraulischen Abgleich.

In weiteren Bauabschnitten werden ab 2021/2022 die Aufzüge teilweise barrierefrei saniert, Fassaden inklusive des vorhandenen Wärmedämmverbundsystems optisch aufgewertet und die im Gebäudekomplex noch vorhandenen Holzverbundfenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgetauscht.





Planungsansicht Michendorf

### Neubauprojekte in Berlin und Brandenburg

In der Gemeinde Michendorf im Land Brandenburg startete die bbg ihr aktuelles Neubauvorhaben. Mit einem Investitionsvolumen von ca. 40 Mio. € zzgl. Nebenkosten entstehen bis Ende 2023 sieben beziehungsweise acht drei- und viergeschossige Wohngebäude mit überwiegend 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Das städtebauliche Konzept auf dem ehemaligen „Teltomat-Gelände“ wurde mit der Gemeinde Michendorf, der Papenburg AG als Projektentwickler und der bbg sehr eng abgestimmt. In den konstruktiven Gesprächen wurden Fragen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen genauso wie nachhaltige Mobilitätslösungen/-angebote erörtert und vereinbart, sodass ein lebendiges Quartier in einer neuen Ortsmitte entstehen kann.

Unser Neubauvorhaben in Berlin-Charlottenburg, Heinickeweg (WIE 015), konnte im Geschäftsjahr 2020/2021 noch nicht gestartet werden, da Abstimmungsprozesse zur Genehmigung mehr Zeit beanspruchten. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 frei finanzierten Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen im Staffelgeschoss, das als Ergänzungsbebauung auf unserem 9.800 m<sup>2</sup> großen Areal entstehen soll.

### Moderne Gebäudetechnik

Der Einsatz energieeffizienter und nachhaltiger Gebäudetechnik in unseren Wohnanlagen ist ein wichtiger Bestandteil unserer Investitionsstrategie, die im Geschäftsjahr 2020/2021 mit verschiedenen Maßnahmen fortgeführt wurde.

Nach mehreren Jahrzehnten Einsatz wurde im Oktober 2020 die Heizzentrale in der 1991 gebauten Wohnanlage Monopolstraße (WIE 069) erneuert. Das neue „Herz der Wohnanlage“ versorgt seither die 49 Wohneinheiten mit Erdgaswärme. Während der sechswöchigen Umbauzeit gewährleisteten angemietete mobile Heizzentralen die Wärmeversorgung in den Wohnungen. Anschließend wurden die fünf vorhandenen Aufzugsanlagen saniert und neue Steuerungselemente eingebaut.

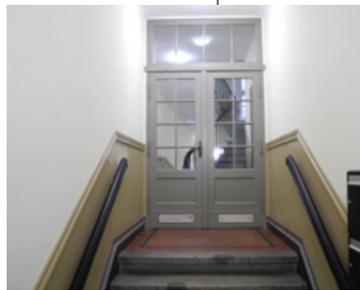
In der Eulerstraße (WIE 019) wurde aufgrund eines technischen Defekts kurzfristig ebenfalls die Erneuerung der Heizungsanlage notwendig. Auch hier war der Einsatz einer mobilen Heizstation erforderlich, da die Arbeiten im ersten Quartal 2021 erfolgten.

Eine permanente Kontrolle und Überwachung in sieben unserer haustechnischen Anlagen erfolgt durch Überwachungsmodule, die intern ausgewertet werden können. Perspektivisch planen wir, weitere Anlagen mit Gebäudeleittechnik einschließlich Fernüberwachung auszurüsten.

Sobald die technischen Voraussetzungen unseres Messdienstleisters (Einbau OMS-fähiger Wärmemengenzähler) in den gewählten Anlagen vorliegen, sollen weitere 13 Anlagen in die Fernüberwachung aufgenommen werden.

In der denkmalgeschützten Wohnanlage in Pankow, Laudaer Straße (WIE 101), wurden Ende 2020 die Erneuerungen der Elektrostiegeleitungen in den 36 Treppenhäusern abgeschlossen. Die anschließende Instandsetzung und Renovierung der Treppenhäuser starteten im Juni 2021, nachdem das Gestaltungskonzept mit der Denkmalbehörde abgestimmt war. Aufgrund des Umfangs ist die Dauer der Arbeiten auf 13 Monate geplant, sodass die Fertigstellung zum Ende Juni 2022 erfolgen soll.

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



### Einzelmaßnahmen

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

Im Zuge der zweijährigen Baumaßnahmen in der Ullsteinstraße (WIE 117) wurden 2020/2021 in 51 Wohnungen die straßenseitigen Fenster komplett gegen Fensterkonstruktionen aus Kunststoff mit ISO-Wärmeschutzverglasung und somit deutlich verbesserten energetischen Eigenschaften ausgetauscht. Durch Umstrukturierung und Erneuerung der Müllplätze wurden überdachte und abgeschlossene Fahrradbereiche geschaffen.

Nach dem Abschluss der Arbeiten an Fassade und Dach startete zum Ende des Geschäftsjahres die Neugestaltung der Vorgärten und Außenanlagen in der Pankower Wohnanlage WIE 102 (Neumannstraße u. a.). Das mit dem Denkmalamt abgestimmte Konzept berücksichtigt funktionelle Lösungen, die den historischen Stil des Gebäudes wahren. Dabei wurden besondere Materialien in Farbe und Form nach historischen Vorbildern für die Wiederherstellung der Außenanlagen eingesetzt.

Ein laufender Prozess ist bei der bbg auch die Durchführung von Maßnahmen zur Schadstoffsanierung. Obwohl vom Gesetzgeber nicht zwingend vorgeschrieben, führt die bbg die Schadstoffsanierungen immer im Zuge der Leerwohnungsmodernisierung durch.

Bereits bekannte Schadstoffvorkommen in unseren Beständen werden zusätzlich sukzessive saniert. So wurden die Asbestwandbeläge in den Treppenhäusern der WIE 019 (Eulerstraße) und WIE 020 (Brentanostraße) entfernt, wofür ein spezielles Sanierungskonzept erforderlich wurde.

Eine weitere Vielzahl kleinerer Projekte in unseren Gebäuden und Außenanlagen konnten im Geschäftsjahr 20/21 realisiert werden:

- › Gritzner-/Treitschkestraße (WIE 021): Aufstellung neuer Mülltonnenboxen
- › Machon-/Königsstraße (WIE 029): Sanierung eines Balkonstranges einschließlich neuer Abdichtung
- › Graacher/Wehlerer Straße (WIE 105): Neuanlage des Außenbereichs mit Müllplatz und Wegen

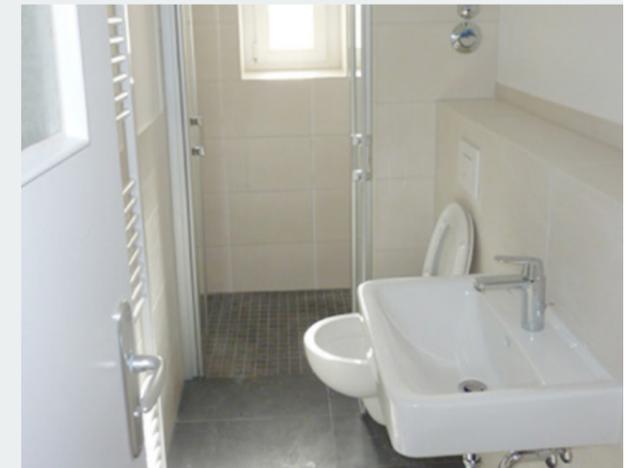


### Arbeiten in den Wohnungen

Bei der bbg werden Wohnungen für die Neuvermietung immer komplett saniert übergeben, – das heißt, dass alle Gewerke in der Leerwohnungsanierung tätig sind. Je nach Zustand der Leerwohnung sind die Arbeiten der einzelnen Gewerke jedoch unterschiedlichen Umfangs. Insbesondere Bäder wurden umfassend modernisiert und – wo möglich – auch barrierefrei umgebaut.

Anpassungen auf unseren zeitgemäßen bbg-Standard erfolgten im Zuge von Mieterwechseln bei rund 315 Leerstandswohnungen, in die knapp 6 Mio. € investiert wurden. Dielen wurden aufgearbeitet, bodengleiche Duschen mit hochwertiger Echtglasabtrennungen eingebaut und Elektroanlagen überarbeitet.

Getreu unserem Motto „Bei uns wohnt sich's gut“ bestätigten 80 Prozent der Mitglieder in der Mitgliederumfrage 2020/2021, dass sie mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden oder zufrieden sind. Sollte ein Umzug notwendig sein, bevorzugen 89 Prozent einen Umzug innerhalb des bbg-Bestandes.



# Soziales Management



## Förderbericht

### Eine außergewöhnliche Zeit – genossenschaftliches Miteinander in der Pandemie

Besonderen Wert legt die bbg auf ein vielfältiges soziales und kulturelles Angebot zur Stärkung der einzelnen Mitglieder sowie der gesamten Gemeinschaft. Mit dem Ausbruch der Coronapandemie wurde unser Engagement bereits 2020 stark eingeschränkt; Veranstaltungen und Kurse mussten abgesagt werden, Treffen in den Gemeinschaftseinrichtungen waren nicht mehr möglich und Saunen und Gästewohnungen wurden geschlossen. Für viele der älteren Mitglieder stellte der Verzicht auf die Aktivitäten und sozialen Kontakte einen großen Einschnitt dar. Daher entwickelten die bbg, ihre sozialen Netzwerkpartner und viele Ehrenamtliche alternative Angebote, die im digitalen und analogen Raum genutzt werden konnten.

Kleine Gruppen trafen sich unter Beachtung des geltenden Infektionsschutzgesetzes im Freien oder telefonierten miteinander, um ihre sozialen Kontakte aufrechtzuerhalten.

Auch das neunitiierte Angebot „Redezeit bei der bbg“ nutzten viele Mitglieder für den telefonischen Kontakt. An dieser Stelle ein großes Dankeschön an alle Ehrenamtlichen, die sich auch unter schwierigen Bedingungen weiterhin engagiert haben.

Das Conciergebüro in Mariendorf blieb – unter strengen Hygieneauflagen und Einschränkungen – für die Mitglieder weiter geöffnet.

Erst mit Lockerung der Coronabestimmungen wurden ab dem Sommer 2021 Veranstaltungen nach einem strengen Schutz- und Hygienekonzept wieder möglich.

Die meisten Events wurden großzügig von unserem gemeinnützigen Förderverein, dem „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ unterstützt, der satzungsgemäß das Ziel verfolgt, Menschen aller Altersklassen mit den Schwerpunkten Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Erziehung zu fördern und somit einen Beitrag zur Stärkung des Gemeinschaftssinnes und des sozialen Miteinanders zu leisten.

## Veranstaltungen:

### Balkon- und Hofkonzerte

Auftakt bildeten zwei außergewöhnliche klassische Open-Air-Konzerte, die in Kooperation mit dem Quartiersmanagement Badstraße, in den Höfen der Wohnanlage 068 (Glücksburger Straße, Sonderburger Straße, Jülicher Straße) veranstaltet wurden. In den 30-minütigen Konzerten spielten die Musiker des interkulturellen Projektes „Selam Opera“ der Komischen Oper verschiedene Lieder und Arien aus Opern und Operetten, die unseren Mitgliedern und allen Gästen aus dem Kiez nach der langen Zeit der Entbehrungen viel Freude bereiteten.

Für weitere Balkon- und Hofkonzerte konnte das Berliner Duo „Felice & Cortes“ gewonnen werden, die unsere Mitglieder in acht Wohnanlagen mit ihrem einzigartigen Programm begeisterten.

Ein weiteres musikalisches Highlight bot die Veranstaltung „Allee der Klänge – Musikfestival im Auguste-Kiez“ des Quartiersmanagements Auguste-Viktoria-Allee, das Mitte September im Innenhof der Wohnanlage General-Barby-Straße in Reinickendorf stattfand.





### Kultur pur

Liebhaber der klassischen Musik wurden bei musikalischen Vorträgen zum komischen Ballett „Don Quixote“ und im „Lichtenberger Opernkreis“ mit Werken von Berlioz, Rossini, Mozart und Händel von Klaus-Jürgen Böhme verwöhnt. Literaturbegeisterte erlebten Dr. Bernd Fredrich mit seinen lebendigen Vorträgen zum Leben und Werk von Erich Kästner und Joachim Ringelnatz mit vielen Bildern und gesprochenen Gedichten.

Einen entspannten Nachmittag bereitetete Jan Dober unseren Mitgliedern mit seiner fantastischen visuellen Zauberkunst in einer „Magischen Stunde“ – Kunst mit Abstand aus nächster Nähe!

Die Stadtpaziergänge mit Jörg Schaefer – selbst Mitglied der bbg – sind bereits ein Geheimtipp für alle, die sich für die Geschichte unserer Stadt interessieren.

Beim Spaziergang „Berlin, deine Stadtmauern“ nahm Schaefer die Teilnehmer mit auf eine mehrstündige Spurensuche durch den Bezirk Mitte.



### Unterwegs

Während einer interessanten und lustigen „Waldmopsführung“ in Brandenburg an der Havel wandelten unsere Mitglieder auf den Spuren des gebürtigen Brandenburgers und Ehrenbürgers der Stadt Vicco von Bülow – alias Lorient – und entdeckten unterwegs viele der etwa 25 witzigen Bronze-Waldmops-Skulpturen, die ihm zu Ehren in der Stadt aufgestellt wurden.

Zwei Wanderungen führten entlang der Havel: von der Haveldüne zum Hafen Kladow und von der Glienicker Brücke zum S-Bahnhof Wannsee.

Ein besonderes Vergnügen bereiteten Groß und Klein die vielen Möglichkeiten, die uns der Familiengarten Eberswalde während unseres Familienausflugs im August bot.

Unsere traditionellen Fahrten zum Spargel- und Gänseessen mussten aufgrund der epidemiologischen Lage leider abgesagt werden.



### bbg-Balkonwettbewerb

Mit Blumen und Pflanzen gestalten, sie pflegen und hegen, genießen und vielleicht sogar ernten – nie war der eigene Balkon so wertvoll wie in „Coronazeiten“.

Die Mühe und Hingabe, mit der viele unserer Mitglieder ihr „Balkonien“ erschufen – und damit nicht nur sich selbst, sondern auch der Nachbarschaft Freude bereiteten – wurden in einem Wettbewerb in zwei Kategorien belohnt; die ermittelten Gewinner erhielten Pflanzengutscheine.



### Genossenschaftliche Höhepunkte

Höhepunkt des Jahres war zweifellos unser Mitgliederfest Ende September in den Späth'schen Baumschulen. Nachdem das Fest 2020 ausfallen musste, nutzten zahlreiche Mitglieder die Gelegenheit, sich endlich wieder gemeinsam mit ihren Familien, Nachbarn und Freunden bei toller Musik, einem interaktiven Programm und gastronomischen Angeboten zu vergnügen.



Anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften am 3. Juli 2021 setzten Wohnungsbaugenossenschaften in einer bundesweiten Aktion ein Zeichen: Unter dem Motto „Das blühende Leben“ wurde unter anderem am Conciergebüro Machon-Eck ein großes Pflanz- und Blumenbeet mit dem bekannten Bauklötzchen-Logo der Imagekampagne Berlin aufgestellt.

Am 12. September luden die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften zur Feier des 100. ISTAF-Geburtstages ins Berliner Olympiastadion ein.



### Unser soziales Netzwerk

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

### „Freunde alter Menschen e. V.“

Die Coronapandemie blieb auch in ihrem weiteren Verlauf eine besonders schwierige Zeit für ältere Menschen. Um Einsamkeit und Isolation der älteren Menschen zu minimieren, wurde der Kontakt telefonisch gehalten und durch persönliche Begegnungen intensiviert.

Hier ein Überblick der Aktivitäten:

- › Ausflug zum Internationalen Tag des älteren Menschen am 1. Oktober 2020
- › Besuche oder gemeinsame Spaziergänge
- › regelmäßige Telefonate
- › Beratung und Information zu allen Themen rund ums Alter sowie Hilfe bei Anträgen
- › Oster- und Weihnachtsaktion mit Überraschungen an der Wohnungstür
- › monatliche Mut-Mach-Post: Die sechsseitigen „Glücksminuten“ werden von einem Team von Freiwilligen umgesetzt und monatlich an die „alten“ Freunde versendet.



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

Seit über zwanzig Jahren beraten, besuchen und begleiten die Mitarbeiter von „teamwohnbalance“ als externe Sozialarbeiter im Bedarfsfall die Mitglieder der bbg und leisten Hilfe bei der Lösung sozialer oder wirtschaftlicher Probleme. Da die Besuchsmöglichkeiten durch die Coronapandemie in allen Behörden stark eingeschränkt wurden, konnte keine persönliche Begleitung mehr erfolgen. Um den Mitgliedern der bbg weiterhin Beratung und Hilfe zu leisten, übernahm im Bedarfsfall „teamwohnbalance“ als Bevollmächtigte im Verwaltungsverfahren direkt die Antragstellung und Antragnachverfolgung.

### „Berliner Stadtmission e. V.“

Die Kiezarbeit der Kinder- und Jugendbetreuung in Britz war unter Pandemiebedingungen weiterhin besonders gefordert.

Gerade in diesen – besonders für Kinder – sehr schwierigen Zeiten sind kontinuierliche Beziehungsangebote, die Förderung ihrer sozialen Fähigkeiten und Angebote für Pausen vom Alltag besonders wichtig.

Unter einem strengen Schutz- und Hygienekonzept, das laufend an die Erfordernisse und Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes angepasst wurde, hat die Stadtmission alle Angebote aufrechterhalten können.

### Sozialverband VdK

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

# bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

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

Als eines der Gründungsmitglieder der „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ engagiert sich die bbg gemeinsam mit 28 weiteren Berliner Wohnungs-genossenschaften für die Bekanntheit und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Unter dem markanten „Bauklötzchen-Logo“ treten wir seit über 20 Jahren gemeinsam mit verschiedenen Motiven und Aussagen, wie „Gesellschaft braucht Genossenschaft“ im öffentlichen Straßenland, auf BVG-Bussen und im restlichen Marketingauftritt auf. Mit der Kampagne wird auf die Vorteile der Unternehmensform hingewiesen und aufgezeigt, dass gutes und sicheres Wohnen genossenschaftlich funktioniert.

Des Weiteren ist die bbg Mitglied

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

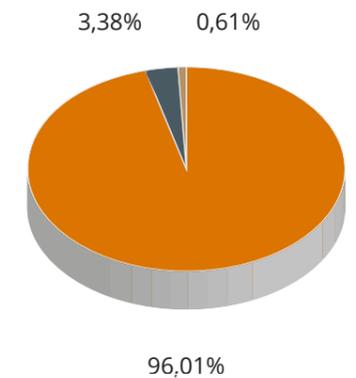
Außerdem gehört die bbg der **Ständigen Konferenz der Genossenschaften** im BBU an. Darüber hinaus bestehen Mitgliedschaften an der **Berliner Volksbank eG** mit 500 Anteilen (26.000 Euro) und an der **GLS Gemeinschaftsbank eG** mit 400 Anteilen (40.000 Euro).

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

# Mittelverwendung

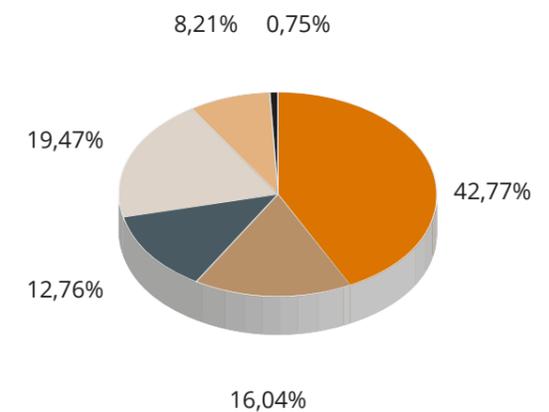
## Erträge insgesamt

	T€	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	52.925,03	96,01
Übrige Erträge	1.863,44	3,38
Öffentliche Fördermittel	334,80	0,61
<b>Gesamt</b>	<b>55.123,27</b>	<b>100,00</b>



## Verwendungen insgesamt

	T€	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten)	23.576,06	42,77
Abschreibungen, sbA	8.842,11	16,04
Mitarbeiter (Personalkosten)	7.034,09	12,76
Jahresüberschuss	10.730,90	19,47
Kreditinstitute (Zinsen)	4.524,80	8,21
Körperschaftsteuer	415,32	0,75
<b>Gesamt</b>	<b>55.123,27</b>	<b>100,00</b>



# Bericht des Aufsichtsrats

Das abgelaufene Geschäftsjahr (01.10.2020 bis 30.09.2021) wurde geprägt von der anhaltenden Covid-19-Pandemie und den sich ständig ändernden Regelungen, Einschränkungen und Vorsorgemaßnahmen. Als Folge daraus wurden die Vertretervorgespräche abgesagt. Die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurde durch Beschluss auf den 25.08.2021 verlegt. Durch die Verlegung hatte der Aufsichtsrat auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 die Feststellung des Jahresabschlusses 2019/2020 am 24.03.2021 durch schriftlichen Beschluss einstimmig festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020/2021 auch unter den angepassten Bedingungen seine von Genossenschaftsgesetz, Satzung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte unterstützt, überwacht und beratend begleitet.

Der Vorstand berichtete dem Gremium regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftslage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle. Die Berichterstattung erfolgte in sechs gemeinsamen Sitzungen (Präsens) und zwei Ausschusssitzungen (Hybrid).

Folgende Schwerpunktthemen wurden hierbei in den Sitzungen behandelt:

- › Als stets wiederkehrender Tagesordnungspunkt die Prüfung der Quartalsberichte der Abteilungen und die laufenden Baumaßnahmen, insbesondere Großprojekte

- › Beratung und Beschluss zur gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2019/2020 sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag und Bericht des Aufsichtsrates
- › Mietenstrategie 2020/2021
- › Auswertung der Mitgliederbefragung 2020
- › Beratung und Beschluss zum Neubauprojekt Michendorf und Heinickeweg
- › Vorbereitung der Vertreterversammlung
- › Beratung und Beschluss zum Bauinvestitions-, Wirtschafts- und Finanzplan 2021/2022
- › Vorbereitung der Strategietage von Vorstand und Aufsichtsrat
- › Aktuelle Auswirkungen der Corona-Krise

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

Zusätzlich hat der Aufsichtsrat an dem Vorschlag zur Änderung der Wahlordnung zur Wahl der Vertreter mitgewirkt.

Turnusmäßig sind die Amtszeiten im Aufsichtsrat von Herrn Patrick Bagehorn, Herrn Andreas Klein und Herrn Jörg Scheunemann abgelaufen. Aufgrund der coronabedingten Situation wurde die im März 2021 geplante Vertreterversammlung auf den 25.08.2021 verschoben. Die genannten Aufsichtsräte blieben bis zu diesem Termin im Amt. Auf der Vertreterversammlung am 25.08.2021 endete die Amtszeit von Herrn Patrick Bagehorn, Herrn Andreas Klein und Herrn Jörg Scheunemann. Herr Patrick Bagehorn stellte sich aus persönlichen Gründen nicht zur Wiederwahl.



**Aufsichtsrat (Stand: 25.08.2021)**

1. Reihe v.l.n.r.: M. Siering, H. Dickel, R. Damme, K. Blume

2. Reihe v.l.n.r.: R. Zelter, P. Schmidt, J. Scheunemann, A. Klein

es fehlt Christian Fink

Herr Andreas Klein und Herr Jörg Scheunemann wurden wiedergewählt. Als neues Mitglied komplettiert Herr Christian Fink das Gremium. Der Aufsichtsrat dankt dem Ausgeschiedenen, Herrn Patrick Bagehorn, für seinen engagierten Einsatz zum Wohle der bbg.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) als zuständiger Prüfungsverband hat das Geschäftsjahr 2020/2021 geprüft und wieder einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsbericht vom 14.01.2022 wurde allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und mit dem Wirtschaftsprüfer und den Vorständen ausführlich besprochen und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021, der Anhang, der Lagebericht des Vorstands und der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages wurden eingehend geprüft und einstimmig gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020/2021 zuzustimmen, eine 4%ige Dividende für Pflichtanteile und eine 2%ige Dividende für alle weiteren Geschäftsanteile an die Mitglieder auszuschütten.

Der Jahresabschluss 2020/2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) wurde auf der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und Vorstands am 24.02.2022 durch den Aufsichtsrat einstimmig festgestellt (gemäß des vom Bundestag am 27.03.2020 beschlossenen Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020, welches mit Beschluss vom 07.09.2021 bis einschließlich 31.08.2022 verlängert wurde, Artikel 2 § 3 Abs. 3).

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020/2021 unter erschwerten Bedingungen geleistete erfolgreiche und engagierte Arbeit. Die bbg hat dank dieser langfristigen Ausrichtung und guten Teamaufstellung eines der bisher wirtschaftlich erfolgreichsten Jahre realisiert.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt wiederum allen Mitgliedern, die sich gerade auch in diesen schwierigen Zeiten ehrenamtlich für andere Mitglieder der Genossenschaft engagiert haben und das „bei uns wohnt es sich gut!“ mit erlebbar gemacht haben.

# Lagebericht

## 2020 | 2021

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 BAUGENOSSEN-SCHAFT eG wurde am 16. Mai 1886 in Berlin gegründet und ist als älteste zugleich eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften der bundesdeutschen Hauptstadt.

Am 30.09.2021 bewirtschaftete die bbg 7.018 Wohnungen, 75 Gewerbeeinheiten sowie 1.506 Stellplätze und Garagen in Berlin. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.

Im Umlaufvermögen befinden sich weiterhin die restlichen vier zum Verkauf bestimmten Reihenhäuser in Blankenfelde (Berliner Umland).

#### 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 durch hohe und nachhaltige Investitionen in die Bestände erfolgt.

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

Neubau oder Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien werden regelmäßig geprüft, um zusätzlichen bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für die aktuellen und für neue Mitglieder zu schaffen. Diese Investitionsmöglichkeiten hängen ebenso von der zukünftigen Ertragslage und den dazu benötigten Eigenkapitalmitteln ab. Der Fokus für Neubauinvestitionen wird auf Ergänzungsbauten und Dachausbauten bei den bestehenden Wohnanlagen sowie auf möglichen Neubau – auch im Berliner Umland – ausgerichtet.

### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung war im Geschäftsjahr besonders durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie geprägt; allerdings mit unerheblichen wirtschaftlichen Folgen für die Wohnungswirtschaft. Unsicherheiten und eine finanzielle Belastung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Berlin ergaben sich zusätzlich aus dem zum 23.02.2020 in Kraft getretenen MietenWoG Bln. Durch diese gesetzliche Regelung wurden rechtmäßige Mieterhöhungen, die nach dem 18.06.2019 wirksam wurden, nach dem 23.02.2020 ausgesetzt und Neuvermietungen beschränkt. Zusätzlich wurden zum 23.11.2020 Bestandsmieten teilweise abgesenkt. Das Gesetz sollte für fünf Jahre gelten. Am 15.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht das MietenWoG Bln für mit dem Grundgesetz unvereinbar und somit nichtig erklärt.

Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in großen Ballungsräumen und insbesondere in Berlin.

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

Der Wohnungsmarkt war auch im vergangenen Geschäftsjahr vornehmlich geprägt durch:

- › Baulandknappheit
- › steigende Baupreise, u. a. aufgrund gesetzlicher Vorgaben
- › zunehmende Knappheit von verschiedenen Baumaterialien bzw. personelle Engpässe
- › steigende Nettokaltmieten
- › den Widerstand in der Bevölkerung gegen neue Bauvorhaben
- › Verzögerungen von Genehmigungsverfahren, bedingt durch Kompetenzunklarheiten zwischen Senat und Bezirken
- › einschränkende politische Rahmenbedingungen und Gesetzesvorhaben

## 2.2 Geschäftsverlauf/ Umsatzentwicklung

Im Juni 2019 haben die Mitglieder und Mieter im freifinanzierten Wohnungsbau ein Erhöhungsverlangen zum 01.10.2019 erhalten. Die Anpassung erfolgte auf der Basis des bbg-Mietenkonzepts (maximal 10 % in vier Jahren und höchstens 25,00 € pro Monat/Wohnung). Insgesamt wurden bei ca. 3.800 Verträgen die Grundmieten erhöht, was eine Erhöhung der Mieten um ca. 89,8 T€ monatlich bedeutete. Nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln zum 23.02.2020 musste die bbg diese Erhöhungsbeträge wieder absenken. Nach der Veröffentlichung durch das Bundesverfassungsgericht am 15.04.2021 galt ab 01.05.2021 wieder die vertraglich vereinbarte Miete. Absenkungen (nach Mieterhöhungen, bei der Neuvermietung und Absenkungen zum 23.11.2020) wurden zurückgenommen und die Beträge für den zurückliegenden Zeitraum zum 01.06.2021 deshalb nachgefordert.

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

In den Wohnungsbeständen im sozialen Wohnungsbau wurden ebenso keine Anpassungen der Mieten aufgrund von Fördermittelabbauten bzw. durch das Aufleben von Ansatzverzicht durchgeföhrt. Nur in der WIE 054 (Humannstr. 33, 35) wurden per 01.04.2021 die Mieten durch die Änderung der Baualtersklasse (Instandhaltungspauschale) um ca. € 0,25/qm-Wohnfläche/Monat erhöht.

In der WIE 043 (Königstr. 39) und der WIE 050 (Kochstr. 32) mit zusammen 16 Wohnungen sind per 31.12.2020 planmäßig die Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgelaufen. Hier gelten jetzt die Regelungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 lagen die durchschnittlichen Sollmieten im sozialen Wohnungsbau bei 6,98 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 6,81 €/qm) und im freifinanzierten Wohnungsbestand bei 6,94 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 6,86 €/qm).

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

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse aus der Vermietung (inkl. Neuvermietung) im Vergleich zum Vorjahr um 1.942,9 T€ auf rd. 40,5 Mio. €. Die Mindereinnahmen des Geschäftsjahres 2019/2020 (rd. 661,0 T€) und die bis zur Aufhebung des MietenWoG Bln (15.04.2021) entstandenen Mindereinnahmen wurden in vollem Umfang nachgefordert und sind zum Ende des Geschäftsjahres fast vollständig wieder ausgeglichen worden.

Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr 2020/2021 bei 5,47 % (Vorjahr: 5,14 %). Der häufigste Kündigungsgrund war „Umzug innerhalb der bbg“ (20,05 %). Bereinigt um diese beträgt die Fluktuationsrate nur noch 4,37 %. Am zweithäufigsten wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil Mitglieder verstorben sind (16,93 %).

Die durch Leerstände von Wohnungen, Gewerbeflächen und Stellplätzen bedingten Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 % auf rd. 573,1 T€ reduziert. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit Modernisierungs-/ oder Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Weitervermietung und durch Umsetzwohnungen im Zusammenhang mit der laufenden Strangsanierung in der WIE 010 (Mudrastraße). Die Wohnungsleerstände beliefen sich ohne Berücksichtigung modernisierungsbedingter Leerstände und ohne Umsetzwohnungen per Stichtag 30.09.2021 auf 0,43 % (Vorjahr: 0,54 %).

## 2.3 Laufende Investitionen

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in Außenanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2020/2021 insgesamt ca. 15,6 Mio. € (Instandhaltung, Modernisierung, Neubau). Diese teilen sich wie folgt auf:

Arbeiten in den Wohnungen	rd.	<b>6,5 Mio. €</b>
ungeplante Instandhaltung	rd.	<b>4,1 Mio. €</b>
geplante Instandhaltung	rd.	<b>0,3 Mio. €</b>
Substanzverbesserung	rd.	<b>0,5 Mio. €</b>
sonstige Projekte	rd.	<b>1,3 Mio. €</b>
<b>Zwischensumme</b>	rd.	<b>12,7 Mio. €</b>
Bauvorbereitungskosten	rd.	<b>0,2 Mio. €</b>
aktivierte Baukosten Gebäude (WIE 010, WIE 032-035, WIE 102, WIE 013)	rd.	<b>2,6 Mio. €</b>
aktivierte Baukosten Außenanlagen (WIE 102, WIE 017)	rd.	<b>0,1 Mio. €</b>
<b>Gesamt</b>	rd.	<b>15,6 Mio. €</b>

## 2.4 Großprojekte

### 2.4.1 WIE 010 (Mudrastr. 31-37 = 1. BA (ungerade), 28-40 = 2. BA (gerade))

In der WIE 010 wird eine Strangsanierung, die energetische Ertüchtigung des Daches und der Einbau von neuen Fenstern in Teilbereichen ausgeführt.

Parallel zur Strangsanierung in der Mudrastr. 31-37 (1. BA) wurde im Geschäftsjahr 2020/2021 die Planung in den Leistungsphasen 5-7 für den 2. BA weitergeführt. Im Geschäftsjahr fielen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten von rd. 2,5 Mio. € an.

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

Die Arbeiten zur Erneuerung der Elektrosteigeleitungen wurden im Dezember 2020 abgeschlossen. Anschließend ist mit der malermäßigen Instandsetzung der Treppenhäuser begonnen worden.

### 2.4.3 WIE 102 (Neumannstr. u. a.)

Nach Beendigung der Arbeiten an Dach und Fassade wurden die Arbeiten in den Vorgärten begonnen.

### 2.4.4 WIE 069 (Monopolstr.)

Nach bereits erfolgter Sanierung der Aufzüge in der Monopolstr. 5, 5 a und 5 c erfolgte im Geschäftsjahr 2020/2021 die Sanierung weiterer fünf Aufzüge in der WIE 069.

### 2.4.5 WIE 117 (Ullsteinstr. 141 a, Mariendorfer Damm 8 + 10)

Nach bereits erfolgter Erneuerung der Treppenhausfenster im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgte im Geschäftsjahr 2020/2021 die Erneuerung der Wohnungsfenster in der Ullsteinstr. 114 a (Straßenseite).

### 2.4.6 WIE 019 (Eulerstr. 6 + 7) + WIE 020 (Brentanostr. 19)

In den Objekten aus den 1960er Jahren wurden Flexplatten an der Wandverkleidung der Treppenhäuser fachgerecht unter Auflagen des LaGeTSi entfernt.

### 2.4.7 WIE 215 Ergänzungsbebauung Heinickeweg

Die WIE 015 (Heinickeweg) bietet auf dem vorhandenen Grundstück Potenzial für eine Ergänzungsbebauung. Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung wurde gestellt. Die Baugenehmigung lag zum Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 noch nicht vor.

Für den geplanten Neubau sind bis zum 30.09.2021 Bauvorbereitungskosten von rd. 243,1 T€ aufgelaufen (davon rd. 185,5 T€ im Geschäftsjahr 2020/2021).

### 2.4.8 WIE 300 Neubau Michendorf

Der Kaufvertrag für ein Neubauprojekt im Land Brandenburg (Potsdam-Mittelmark) mit geplanten 99 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen wurde am 19.08.2021 beurkundet.

Es handelt sich hierbei um die schlüsselfertige Errichtung durch einen Projektentwickler. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich auf rd. 39,0 Mio € zzgl. Nebenkosten. Davon finanziert die IBB 15,2 Mio € und die DKB 20,9 Mio €. Weiterhin ist der Einsatz von Eigenkapital von rd. 5,0 Mio € vorgesehen.

Zum 30.09.2021 sind Anschaffungskosten von 2.682,1 T€ entstanden.

## 2.5 Ertragslage

	2020/2021		2019/2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	52.925,0	96,0	50.564,20	98,4	2.360,8
Fördermittel	334,8	0,6	261,7	0,5	73,1
Sonstige Erträge	1.250,6	2,3	501,7	1	748,9
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	601,9	1,1	76,2	0,1	525,7
	<b>55.112,3</b>	<b>100</b>	<b>51.403,80</b>	<b>100</b>	<b>3.708,5</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	10.919,1	19,8	10.617,70	20,7	301,4
Instandhaltungsaufwand	12.654,1	22,9	15.337,40	29,8	-2.683,3
Personalaufwand	7.034,1	12,8	6.545,20	12,7	488,9
Abschreibungen	6.983,3	12,7	6.924,80	13,5	58,5
Zinsaufwand	4.323,3	7,8	4.711,90	9,2	-388,6
übrige Aufwendungen	1.861,7	3,4	1.761,90	3,4	99,8
	<b>-43.775,6</b>	<b>79,4</b>	<b>-45.898,90</b>	<b>89,3</b>	<b>2.123,3</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>11.336,7</b>	<b>20,6</b>	<b>5.504,90</b>	<b>10,7</b>	<b>5.831,8</b>
Zins- u. Beteiligungsergebnis	-190,5		-178,3		-12,2
Steuern	-415,3		-73,9		-341,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>10.730,9</b>		<b>5.252,7</b>		<b>5.478,2</b>

Die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände zeigt mit 2.360,8 T€ erneut einen Anstieg. Dies ist im Wesentlichen auf die Rückforderungen/-zahlungen der MietenWoG Bln-bedingten Minderungsbeträge in Höhe von rd. 661,0 T€ zurückzuführen, was sich doppelt auswirkt. Auch bei den Umsatzerlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ist ein Anstieg von 418,2 T€ zu verzeichnen. Die Vollausswirkung von Mietanpassungen aus dem Vorjahr wirkt sich mit rd. 382,5 T€ ebenfalls positiv aus, wie auch die insgesamt um 84,0 T€ auf 573,1 T€ gesunkenen Erlösschmälerungen wegen Leerstand. Im Rahmen der Neuvermietung konnten Mehrerlöse von 151,5 T€ erzielt werden.

Der Instandhaltungsaufwand ist insgesamt um rd. 2.683,3 T€ gesunken. Die Kosten der ungeplanten Instandhaltung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 246,3 T€, die Aufwendungen für die geplante Instandhaltung um 124,2 T€, für die zeitgemäße Ausstattung und Arbeiten in den Wohnungen um 787,2 T€ und für Großprojekte (nicht aktivierungsfähig) um 1.660,1 T€. Zeitliche Verschiebungen und auch die zu erwartenden Mindereinnahmen durch das Berliner MietenWoG waren die wesentlichen Gründe für die geringeren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Kosten der Substanzverbesserung stiegen um rd. 135,8 T€.

Der Zinsaufwand hat sich um 388,6 T€ auf rd. 4.323,3 T€ erneut reduziert. Hier wirken sich weiterhin die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehenstilgungen aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2,23 % (Vorjahr: 2,40 %).

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte 24,34 % der Sollmieten.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind insgesamt um 58,5 T€ angestiegen. Dafür ist im Wesentlichen die Aktivierung der Baukosten für die WIE 010 (Mudrastr.) verantwortlich.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -190,5 T€ und dem negativen Steuerergebnis von -415,3 T€ verbleibt ein Jahresüberschuss von 10.730,9 T€ (Vorjahr: 5.252,7 T€).

Ursächlich für den gestiegenen Jahresüberschuss sind im Wesentlichen die gestiegenen Umsatzerlöse (inklusive Rückzahlungen aus MietenWoG) und geringere Investitionen mit 29,41 €/qm (Vorjahr: 35,48 €/qm) in die Bestände.

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

## 2.6 Finanzlage

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

Stand 30.09.2020	3.295,3 T€
Veränderungen	16.005,5 T€
Stand 30.09.2021	19.300,8 T€

Der Anstieg der flüssigen Mittel resultiert insbesondere aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht verwendeten Darlehen in Höhe von 10,85 Mio. € für das Neubauvorhaben Michendorf, geringeren Instandhaltungskosten und Mehreinnahmen infolge der Nichtigkeit des Berliner MietenWoG.

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen wurden durch Eigenkapital finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2021/2022 ergibt sich ebenfalls eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Planungsdaten des Wirtschafts- und Finanzplans zeigen in den nächsten Jahren ausreichende Liquiditätsspielräume.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden Darlehen in Höhe von 3.050,8 T€ durch den Einsatz von Eigenmitteln zusätzlich getilgt; davon 1.489,5 T€ (inkl. Aufwendungsdarlehen von 70,3 T€) gegenüber Kreditinstituten und 1.561,3 T€ gegenüber anderen Kreditgebern.

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurde für den Zeitraum 2025 bis 2035 ein weiteres Forwarddarlehen von rd. 11,4 Mio € vertraglich vereinbart.

## 2.7 Vermögenslage

	30.09.2021		30.09.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristiges Vermögen	296.220,8	93,4	296.645,3	98,6	-424,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	20.769,6	6,6	4.219,2	1,4	16.550,4
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>316.990,4</b>	<b>100,0</b>	<b>300.864,5</b>	<b>100,0</b>	<b>16.125,9</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristiges Kapital	308.293,9	97,2	292.534,1	97,2	15.759,8
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	8.696,5	2,8	8.330,4	2,8	366,1
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>316.990,4</b>	<b>100,0</b>	<b>300.864,5</b>	<b>100,0</b>	<b>16.125,9</b>

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (12.425,7 T€) mit den unfertigen Leistungen (12.708,5 T€) und die Bankguthaben aus Kautionen (101,0 T€) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Das Bilanzvolumen ist um 16.125,9 T€ auf 316.990,4 T€ gestiegen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 93,4 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,3 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (308.293,9 T€) finanzieren, neben dem langfristigen Vermögen noch mit 12.073,1 T€ das mittel- und kurzfristige Vermögen.

### 2.7.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (bezogen auf Bilanzvolumen)	34,25 %
Leerstandsquote zum 30.09.2021 (2019/2020: 0,91 %)	1,11 %
Leerstandsquote zum 30.09.2021 (ohne Modernisierungs- und Umsetzwohnungen) (2019/2020: 0,54 %)	0,43 %
Fluktuation (inkl. Umzüge innerhalb der bbg) (2019/2020: 5,14 %)	5,47 %
ungeplante Instandhaltung Wohn-/Gewerbefläche	8,62 €/m <sup>2</sup>
geplante Instandhaltung Wohn-/Gewerbefläche	0,51 €/m <sup>2</sup>
Substanzverbesserung Wohn-/Gewerbefläche	1,03 €/m <sup>2</sup>
Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung Wohn-/Gewerbefläche	14,14 €/m <sup>2</sup>
Projekte (WIE 017, 101, 102, 107, 117 u. a.) Wohn-/Gewerbefläche der entsprechenden WIEs	25,30 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Sollmieten (freifinanziert) Wohnfläche	6,94 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Sollmieten (gefördert) Wohnfläche	6,98 €/m <sup>2</sup>

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	10.730.897,42 €
zzgl. Abschreibungen	6.983.333,80 €
<b>Cashflow</b>	<b>17.714.231,22 €</b>

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

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5.489,8 T€ konnten wiederum zusätzliche Tilgungen in Höhe von 3.050,8 T€ vorgenommen werden.

### 2.7.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Soziales Engagement

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

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

### 2.8 Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30. September 2021 insgesamt 126 Mitarbeiter inkl. Vorstand und vier Auszubildenden beschäftigt; davon 78 Vollzeit- und 38 Teilzeitbeschäftigte.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 47 Jahren.

Da sich auch in der Immobilienbranche zunehmend der Fachkräftemangel bemerkbar macht, setzt die bbg weiter vermehrt auf Fort- und Weiterbildungsprogramme für die Mitarbeiter. Für die Weiterbildungen bzw. Schulungen wurden insgesamt rund 26,6 T€ investiert. Coronabedingt wurden Schulungen/Seminare überwiegend online durchgeführt.

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

Stichtag	30.09.2021		30.09.2020	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	2	0	2	0
Angestellte	49	8	49	5
Auszubildende	4	0	4	0
Hauswarte	69	30	70	35
<b>Gesamt</b>	<b>126</b>	<b>38</b>	<b>127</b>	<b>40</b>

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 3.1 Prognosebericht

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

Der Bauinvestitionsplan 2021/2022 ist aufgrund der Nichtigkeit des MietenWoG Bln entsprechend der Vorjahre angepasst worden. Die Verschiebung des Projektes WIE 010 (Mudrastraße) – u. a. auch aufgrund von Corona – sowie anderer kleine Projekte wurden im Bau- und Bauinvestitionsplan für die folgenden Geschäftsjahre ebenfalls angepasst.

Es wird von Leerstandskosten in Höhe von 1,6 % der Sollmieten ausgegangen. Die jährlichen Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) sind von 18,0 Mio. € bis rd. 25,0 Mio. € auf Grundlage der technischen Langfristplanung berücksichtigt worden.

Bestandserweiterungen (Neubau, Ausbau oder Zukauf) werden geprüft und in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft entschieden. Die voraussichtlichen Ausgaben für das Neubauprojekt „Apfel-Mitte“ in Michendorf im Land Brandenburg sowie für die Ergänzungsbebauung in der WIE 015 (Heinickeweg) sind in den Geschäftsjahren 2021/2022 bis 2023/2024 im Wirtschaftsplan mit insgesamt rd. 55,2 Mio. € berücksichtigt. Dafür sind Kreditaufnahmen von rd. 38,5 Mio. € geplant.

Dem gegenüber stehen geplante Einnahmen aus Vermietung nach Fertigstellung in Höhe von anfänglich rd. 1,4 Mio. € p. a., die sich in den Folgejahren kontinuierlich steigern bis auf ca. 1,7 Mio. € p. a. Die Rückführung von Fremdkapital erfolgt regelmäßig durch die planmäßige Tilgung in Höhe von rd. 65,1 Mio. € im Zeitraum 2021/2022 bis 2030/2031.

Darüber hinaus sind freiwillige Tilgungen in Höhe von 35,5 Mio. € im Zeitraum 2021/2022 bis 2030/2031 eingeplant.

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 5.194,8 T€ gerechnet. Auch für die Folgejahre weist die Planung positive Jahresergebnisse aus.

	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
geplante Investitionen Neubau*	31,4	20,5	3,2	
geplante Investitionen* (Inst., Mod., SV)	23,9	23,9	20,6	23,3
geplantes Jahresergebnis*	5,2	3,7	5,1	6,8
geplante Liquidität*	8,1	2,7	2,7	0,3

\*Zahlen in der Tabelle sind gerundet

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

Mietertragssteigerungen werden im freifinanzierten Wohnungsbau nur durch Neuvermietungszuschläge erzielt. Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten des BGB (§ 558) sind bis 2023 freiwillig ausgesetzt und auch danach derzeit nicht in der Planung berücksichtigt. Die Liquidität der Genossenschaft wird weiterhin stabil und ausreichend vorhanden sein. Die bbg wird ihren finanziellen Verpflichtungen somit in den Folgejahren jederzeit nachkommen können.

### 3.2 Risikomanagement und Compliance

#### 3.2.1 Risikomanagement

Das 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.

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

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

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

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

#### 3.2.2 Compliance

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

Für die Mitarbeiter, Mieter/Mitglieder sowie Dienstleister der bbg ist ein Compliance-Hinweisgebersystem eingerichtet, welches aus einer bestellten Ombudsperson sowie einem internen Compliance-Koordinator besteht. Im Geschäftsjahr 2020/2021 ist dort kein Hinweis auf einen Rechts- oder Regelverstoß eingegangen.

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

Im Geschäftsjahr 2020/2021 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 jeweils gültigen Berliner Mietspiegels jährlich überprüfen. Von Mieterhöhungen wird derzeit kein Gebrauch gemacht.

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

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage wurde im Geschäftsjahr 2020/2021 die Genehmigungsplanung für eine Ergänzungsbebauung mit ca. 16 Wohneinheiten in der Wohnanlage WIE 015 (Heinickeweg) weitergeführt. Der hierfür notwendige flächengleiche Grundstückstausch mit einer anderen Berliner Genossenschaft erfolgt nach Vorlage der Baugenehmigung.

Aufgrund der anhaltenden Schwierigkeiten und Verzögerungen bei Neubauplanungen innerhalb der Stadtgrenzen Berlins sowie Nachfragen aus dem Mitgliederkreis, ist, nach Überprüfung der Wirtschaftlichkeit und Rentabilität, mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Neubauprojekt in der Gemeinde Michendorf initiiert worden.

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
- › 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
- › Mietentwicklungs-/Kostenrisiken

#### 3.3.2.1 Vermietungsrisiko

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

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

#### 3.3.2.2 Rechtliche und steuerliche Risiken

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

Die Prozesse zur Einhaltung der Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung werden, auch in Abstimmung mit dem externen Datenschutzbeauftragten, sukzessive erweitert und ausgebaut.

#### 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, bei Bedarf anzupassendes, 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 IT-Sicherungssysteme werden auch durch den externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität in Bezug auf den Datenschutz geprüft.

#### 3.3.2.4 Baukostenrisiko

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

#### 3.3.2.5 Zinsänderungsrisiko

Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft mit dem aktiven Darlehensmanagement. Durch regelmäßige Konditionsabfragen werden die Möglichkeiten für Umschuldungen und Prolongationen geprüft und ggf. umgesetzt. Die bbg hat bereits Forwardvereinbarungen in Höhe von 70,6 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2035 abgeschlossen, die weitere Zinseinsparungen nach sich ziehen werden. Diese zukünftigen Konditionen sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits berücksichtigt. Darlehen, für die bisher keine Forwardvereinbarungen möglich waren, werden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist mit 2,5 % Zinsen und 2,0 % Tilgung im Wirtschaftsplan eingestellt.

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.

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

#### 3.3.2.7 Mietentwicklung/Kostenrisiko

Nach der Nichtigkeit des MietenWoG Bln liegt die Mietpreisgestaltung wieder in der Verantwortung der Genossenschaft.

Die befürchteten Mietrückstände bzw. -ausfälle wegen erhöhter Zahlungsschwierigkeiten/Stundungsanträgen der Mitglieder als Folge der COVID-19-Pandemie sind im Geschäftsjahr 2020/2021 nicht eingetreten.

#### 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 bis zu 24 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 anhaltend hoher Investitionen in die Wohnanlagen wieder ein positives Jahresergebnis erzielt.

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

Gegenwärtig sieht der Vorstand, auch unter Berücksichtigung der aufgeführten Risiken, keine Bestandsgefährdung für die bbg. Wie dem 10-Jahresplan zu entnehmen ist, stellen sich die zukünftigen Jahresergebnisse 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.

Berlin, 14.01.2022

Vorstand der

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jörg Wollenberg Jens Kahl

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 | 2021

Bilanz zum 30.09.2021



# Jahresabschluss

## für das Geschäftsjahr 2020 | 2021

### Bilanz zum 30.09.2021

Aktiva			
A – Anlagevermögen	30.09.2021		30.09.2020
	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>73.837,30</b>	19.205,19
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.773.512,84		293.759.422,98
2. Grundstück mit Geschäftsbau	779.610,56		795.342,56
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.250.747,80		1.452.411,31
4. Bauvorbereitungskosten	277.083,55	<b>296.080.954,75</b>	552.918,29
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<b>66.000,00</b>	66.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>296.220.792,05</b>	296.645.300,33
<b>B – Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	635.024,46		507.405,42
2. Unfertige Leistungen	12.708.501,21	<b>13.343.525,67</b>	12.310.542,19
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	492.080,79		157.092,36
2. Sonstige Vermögensgegenstände	56.429,46	<b>548.510,25</b>	246.136,33
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.601.628,96		1.603.865,03
2. Bausparguthaben	1.800.117,24	<b>19.401.746,20</b>	1.793.514,87
<b>C – Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>2.429,35</b>	237,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>329.517.003,52</b>	313.264.094,33

Passiva			
A – Eigenkapital	30.09.2021		30.09.2020
	€	€	€
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	421.800,00		330.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.573.465,86		19.579.913,24
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	73.440,00	<b>20.068.705,86</b>	61.600,00
<small>Rückständige fällige Zahlungen auf Geschäftsanteile: 9.287,79 €</small>			(3.293,96 €)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	8.953.000,00		7.753.000,00
<small>davon aus Jahresüberschuss</small>			(600.000,00 €)
<small>Geschäftsjahr eingestellt: 1.200.000,00 €</small>			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	61.958.468,13	<b>79.211.468,13</b>	57.793.019,42
<small>davon aus Jahresüberschuss</small>			(2.026.367,33 €)
<small>Geschäftsjahr eingestellt: 4.165.448,71 €</small>			
<b>III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>		<b>0,00</b>	3.920.120,23
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	5.108.309,85		0,00
2. Jahresüberschuss	10.730.897,42		5.252.734,66
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.365.448,71	<b>10.473.758,56</b>	2.626.367,33
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>109.753.932,55</b>	<b>100.364.820,22</b>
<b>B – Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.402.272,00		3.002.121,00
2. Steuerrückstellungen	456.868,00		44.368,00
3. Sonstige Rückstellungen	986.289,36	<b>4.845.429,36</b>	860.232,00
<b>C – Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.198.334,04		180.449.420,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.144.935,49		13.190.581,37
3. Erhaltene Anzahlungen	12.425.720,78		12.297.566,03
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	563.112,54		385.143,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.787.143,89		2.522.367,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.787.556,98	<b>214.906.803,72</b>	147.263,50
<small>davon aus Steuern: 2.671.635,59 €</small>			(77.743,42 €)
<b>D – Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>10.837,89</b>	210,48
<b>Bilanzsumme</b>		<b>329.517.003,52</b>	313.264.094,33

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2020 bis 30.09.2021

	Geschäftsjahr 2020/2021		Vorjahr 2019/2020
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		53.259.833,25	50.825.902,67
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		525.578,06	71.115,06
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		76.272,73	5.061,66
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.250.622,63	501.672,02
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		22.258.341,64	24.640.496,93
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	5.399.191,08		5.312.340,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 565.018,12 €	1.634.894,96	7.034.086,04	1.232.878,54 (194.066,62 €)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		6.983.333,80	6.924.772,36
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.775.675,77	1.678.170,72
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		1.710,00	0,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsung 0,00 €		9.252,07	9.284,28 (0,00 €)
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Abzinsung 201.456,09 €		4.524.795,17	4.899.527,03 (187.626,72 €)
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		415.316,20	73.847,53
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		12.131.720,12	6.651.002,34
<b>14. Sonstige Steuern</b>		1.400.822,70	1.398.267,68
<b>15. Jahresüberschuss</b>		10.730.897,42	5.252.734,66
<b>16. Gewinnvortrag</b>		5.108.309,85	0,00
<b>17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		5.365.448,71	2.626.367,33
<b>18. Bilanzgewinn</b>		10.473.758,56	2.626.367,33

## Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2021

A – Allgemeine Angaben

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C – Erläuterungen zur Bilanz

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

E – Sonstige Angaben

### A – Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020/21 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

## Anlagenspiegel per 30.09.2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2020 €	Zugänge d. Geschäfts- jahres €	Abgänge d. Geschäfts- jahres €	Umbuchungen (plus)	Umbuchungen (minus)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2021 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	350.510,38	83.952,07	0,00	0,00	0,00	434.462,45
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	451.091.054,96	5.342.609,45	0,00	485.466,18	0,00	456.919.130,59
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430.500,47
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	0,00	92.425,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.270.228,58	80.205,56	160.668,58	0,00	0,00	3.189.765,56
Bauvorbereitungskosten	552.918,29	209.631,44	0,00	0,00	485.466,18	277.083,55
	<b>456.437.127,87</b>	<b>5.632.446,45</b>	<b>160.668,58</b>	<b>485.466,18</b>	<b>485.466,18</b>	<b>461.908.905,74</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>456.853.638,25</b>	<b>5.716.398,52</b>	<b>160.668,58</b>	<b>485.466,18</b>	<b>485.466,18</b>	<b>462.409.368,19</b>

kumulierte Abschreibg. 01.10.2020 €	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres €	Abschreibg. auf Abgänge €	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibg. 30.09.2021 €	Buchwert am 30.09.2021 €
331.305,19	29.319,96	0,00	0,00	360.625,15	73.837,30
157.331.631,98	6.656.412,77	0,00	842.427,00	163.145.617,75	293.773.512,84
635.157,91	15.732,00	0,00	0,00	650.889,91	779.610,56
92.425,57	0,00	0,00	0,00	92.425,57	0,00
1.817.817,27	281.869,07	160.668,58	0,00	1.939.017,76	1.250.747,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	277.083,55
<b>159.877.032,73</b>	<b>6.954.013,84</b>	<b>160.668,58</b>	<b>842.427,00</b>	<b>165.827.950,99</b>	<b>296.080.954,75</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
<b>160.208.337,92</b>	<b>6.983.333,80</b>	<b>160.668,58</b>	<b>842.427,00</b>	<b>166.188.576,14</b>	<b>296.220.792,05</b>

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

Bauvorbereitungskosten sind in Form von Planungskosten für eine geplante Dachaufstockung in Mariendorf und für einen Neubau in Charlottenburg angefallen.

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen Bauten werden nach dem Niederstwertprinzip bilanziert. Aufgrund eines Verkehrswertgutachtens erfolgte eine Zuschreibung von 127.619,04 €.

Damit sind in Vorjahren vorgenommene Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vollständig aufgeholt.

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für das Geschäftsjahr 2020/21 unter Berücksichtigung eines Leerstandsabschlags.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde die bestehende Pauschalwertberichtigung um 19,5 T€ auf 36,4 T€ gemindert.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C – Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 76.272,73 € enthalten. Zuschreibungen ergaben sich durch Rücknahme außerplanmäßiger Abschreibungen in Vorjahren auf Grundlage einer Ertragswertberechnung.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12.708,5 T€ (Vorjahr: 12.310,5 T€) enthalten. Für Leerstandsausfälle wurde ein Abschlag vorgenommen.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen von 26,9 T€ und andere Erstattungsansprüche von 19,4 T€.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von 6.042,84 €.

### 2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Der Erfüllungsbetrag entspricht dem Barwert der künftigen Pensionsleistung. Künftige Rentenanpassungen sind mit 2 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2021: 1,98 %).

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30.09.2021 194.964,00 €.

Die Steuerrückstellungen betreffen erwartete Körperschaftssteuerbelastungen für die Geschäftsjahre 2020/21 in Höhe von 412,5 T€ und 2019/20 in Höhe von 44,4 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 335,8 T€ sowie ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe 305,9 T€. Weiterhin werden Rückstellungen für Abfindungen in Höhe von 114,6 T€, Prüfungskosten in Höhe von 70,0 T€ und für Kosten der Archivierung in Höhe von 63,9 T€ ausgewiesen.

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

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

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 70.612.171,53 € bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2035.

### 3. Latente Steuern

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

	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
<b>AKTIVA</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstück mit Geschäftsbau	ja	nein
<b>PASSIVA</b>		
Pensionsrückstellungen	ja	nein
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 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten nachgeforderte Mieten für das Geschäftsjahr 2019/20 in Höhe von 661,0 T€. Die Nachforderungen resultieren aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zum MietenWoG Bln Berlin vom 15. April 2021.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Zuschreibung für die Monopolstr. von 842,4 T€, Versicherungsleistungen in Höhe von 169,3 T€ und Zuschüsse für energetische Maßnahmen von 36,6 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 37,2 T€.

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

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

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

### Verbindlichkeiten Stand 30.09.2021

	insgesamt		davon			Art der Sicherheit
	€	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	<b>188.198.334,04</b> (180.449.420,98)	<b>5.278.731,14</b> (7.207.955,19)	<b>54.274.893,30</b> (30.848.189,13)	<b>128.644.709,60</b> (142.393.276,66)	<b>188.198.334,04</b> (180.449.420,98)	GPR *)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	<b>8.144.935,49</b> (13.190.581,37)	<b>972.242,74</b> (784.498,83)	<b>3.839.892,57</b> (4.987.725,63)	<b>3.332.800,18</b> (7.418.356,91)	<b>8.143.693,95</b> (13.187.233,47)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	<b>12.425.720,78</b> (12.297.566,03)	<b>12.425.720,78</b> (12.297.566,03)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>563.112,54</b> (385.143,11)	<b>563.112,54</b> (385.143,11)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.787.143,89</b> (2.522.367,64)	<b>2.787.143,89</b> (2.522.367,64)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>2.787.556,98</b> (147.263,50)	<b>2.787.556,98</b> (147.263,50)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>214.906.803,72</b> (208.992.342,63)	<b>24.814.508,07</b> (23.344.794,30)	<b>58.114.785,87</b> (35.835.914,76)	<b>131.977.509,78</b> (149.811.633,57)	<b>196.342.027,99</b> (193.636.654,45)	

Vorjahreszahlen in Klammern, \*) GPR = Grundpfandrecht

## E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	2
Angestellte	41
Angestellte in Teilzeit	7
Hauswarte	39
Hauswarte in Teilzeit	31
Auszubildende	3
<b>Gesamt</b>	<b>125</b>

## Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)	
30.09.2020	11.793
Zugänge	+ 378
Abgänge	- 289
<b>30.09.2021</b>	<b>11.882</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.573.465,86 € und haben sich im Geschäftsjahr um 6.447,38 € verringert (Vorjahr: Erhöhung um 173.596,60 €).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 35.600,00 € (Vorjahr: 45.600,00 €) erhöht. Der Gesamtbeitrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.752.800,00 € (Vorjahr: 4.717.200,00 €).

Im Geschäftsjahr 2020/21 wurde ein Vertrag über den Erwerb einer schlüsselfertig zu errichtenden Wohnanlage abgeschlossen. Der Kaufpreis beläuft sich auf zunächst 39,0 Mio. € und wird überwiegend fremdfinanziert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Aufsichtsrat

- > Manfred Siering (Vorsitzender)
- > Dipl.- Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender bis 29.10.2020)
- > Andreas Klein (Schriftführer bis 29.10.2021, ab 29.10.2020 stellvertretender Vorsitzender)
- > Dipl.- Finanzwirt René Damme
- > Patrick Bagehorn (bis 25.08.2021)
- > Christian Fink (ab 25.08.2021)
- > Heidrun Dickel
- > Dr. Angelika Riemer (bis 29.10.2020)
- > Kerstin Blume (Schriftführerin ab 29.10.2021)
- > Jörg Scheunemann
- > Philipp Schmidt (ab 29.10.2020)
- > Raphael-Léon Zelter (ab 29.10.2020)

## Vorstand

- > Jörg Wollenberg
- > Jens Kahl



#### **Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Der Jahresüberschuss von 10.730.897,42 € und der Gewinnvortrag von 5.108.309,85 € betragen insgesamt 15.839.207,27 €.

Gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 1.200.000,00 € und in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 4.165.448,71 € vorgenommen.

Der Bilanzgewinn beträgt somit 10.473.758,56 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende auf die am 1. Oktober 2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuführen. Gem. § 41 Abs. 2 Satz 3 sollen für Pflichtanteile 4 % und für weitere Anteile 2 % ausgeschüttet werden. Daraus ergibt sich insgesamt eine Dividende von 674.610,38 €.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, weitere 6.300.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 3.499.148,18 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 14.01.2022

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

  
Jörg Wollenberg

  
Jens Kahl

#### **Herausgeber**

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

#### **Layout & Satz**

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

#### **Fotografien / Grafiken**

Titel: Alan Schapke, bbg, Weitere: bbg, shutterstock: VectorMine, kathayut kongmanee, Irina Strelnikova, guteksk7

#### **Druck**

Medialis Offsetdruck GmbH



