





Vorwort des Vorstands



Ein Jahr vergeht wie im Fluge – und jedes Jahr kommt es uns so vor als ob die Jahre immer schneller vergehen. Am 16. Mai 2016 wird die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG 130 Jahre alt. Viel ist geschehen und auch im vergangenen Geschäftsjahr 2014/2015 wurde es bei der Genossenschaft nicht eintönig.

Lassen wir das Wichtigste davon Revue passieren:

Seit langer Zeit gab es wieder eine Grundsteinlegung. Im Dezember 2014 startete das Neubauprojekt „Carlsblüte“ mit 168 Wohnungen.

Eine kleine Wohnanlage in Berlin-Lichtenberg konnte erworben werden und rundet unser dortiges Angebot durch größere Wohnungen ab.

Wir haben Fassaden energetisch saniert, Dächer neu gedeckt, alte Fenster durch neue ersetzt, Treppenhäuser gestrichen und Außenanlagen erneuert. Zahlreiche Wohnungen mussten modernisiert werden und rund 1000 kleine Maßnahmen wurden durchgeführt.

Leider ist die Politik nicht müde, sich unaufhörlich gesetzliche Neuregelungen einfallen zu lassen, welche im Alltag umgesetzt werden müssen (Übernachtungssteuer, Wohnraumgesetz, Zweckentfremdungsverbot, Rauchwarnmelder, Notrufbücher ...). Die meisten dieser Neuerungen sind auch mit finanziellen Mehrbelastungen für die bbg und unsere Mitglieder verbunden.

All diese Aufgaben haben wir mit unseren Mitarbeitern im Auftrag unserer Mitglieder gestemmt. Letztendlich ist es uns wieder gelungen, ein sehr gutes Jahresergebnis zu erreichen und die Grundmauern der bbg weiter zu festigen.

Apropos Grundmauern = Mauern
= Beton = grau und kalt?

Seit dem Jahr 2007 gibt es bei uns nur noch wenig davon! Lassen Sie sich entführen in die Welt der blühenden Mauern. Gehen Sie auf Entdeckungsreise durch unsere Wohnanlagen und lassen Sie sich ein weiteres Mal von uns überzeugen, damit Sie von Herzen sagen können:

Bei uns wohnt sich's gut!



Bericht über das Geschäftsjahr vom 01.10.2014 bis 30.09.2015

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
Patrick Bagehorn
Dipl.-Finanzwirt René Damme
Heidrun Dickel
Andreas Klein
Manfred Siering
Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

Dipl.-Ing. Thomas Frohne
Jörg Wollenberg

Prokurist

Heidi Gaede



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Organe der Genossenschaft	4
Inhaltsverzeichnis	5
Leitthema: Grauer Alltag ade!	6
Sozialmanagement und Netzwerkpartner	14
Umweltbericht	19
Übersicht Mitgliedschaften und Beteiligungen	20
Mittelverwendung/-herkunft per 30.09.2015	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Lagebericht	24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 2015	54
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang des Jahresabschlusses 2014 2015	57
Bestätigungsvermerk	63



Laurus Art: Grauer Alltag ade!

„Herzlich willkommen in meiner bunten Welt der blühenden Mauern, der fahrenden Drachen, der quakenden Garagentore und der muhenden Milchkannen. Tauchen Sie auf den folgenden Seiten ein in eine Welt, in der alles zum Leben erweckt wird. Mit Leidenschaft und viel Liebe zum Detail verwandle ich so gut wie jeden Untergrund in farbenfrohe und faszinierende Kunstwerke. Hierbei sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt. Fordern Sie mich mit Ihrer Idee heraus oder lassen Sie sich von meinen Vorschlägen inspirieren und genießen Sie das schöne Gefühl etwas ganz Persönliches und Einzigartiges zu besitzen. Lassen Sie sich überraschen, wie vielfältig die Möglichkeiten sind, die Mission „grauer Alltag ade“ zu verfolgen.“

Dieses Werbeschreiben eines Graffiti-Künstlers erreichte unseren Briefkasten im Jahre 2007. **Herr Oschatz** war auf der Suche nach neuen Flächen, die er verschönern könnte und hat auch der bbg ein Werbeschreiben zugeschickt.

Zu dieser Zeit plagten sich unsere Hauswarte mit dem ständigen Überstreichen von Graffiti-Schmierereien. Meist ohne langfristigen Erfolg. Die Täter konnten nie ermittelt werden, so dass wir dauerhaft in Fassadenfarbe bzw. spezielle Graffiti-Entfernungsmittel investieren mussten. Die so bearbeiteten Fassadenteile fielen immer durch hellere oder dunklere Flecken auf, da die Farbe – einmal aufgetragen – Farbveränderungen unterliegt.





Ein Giebel der Wotanstrasse 22 (WA 110) in Berlin-Lichtenberg (Zugangsweg zu einer Schule) war solch ein Ort, der immer wieder beschmiert wurde. Der Giebel sollte ein fröhliches Bild erhalten, welches während des Vorbeilaufens eine gewisse Weite und Freundlichkeit ausstrahlt. Aus den Vorschlägen wählten wir ein Mohnblumenfeld aus.

Weiter ging es mit Mohnblumen in der Jülicher Straße (WA 42) in Wedding und in der Wehlener Straße (WA 104) in Weißensee:





Ab jetzt sahen wir trostlose Ecken wie Park-decks, Giebel, Müllplätze, Betonkisten oder Tiefgaragenabluftschächte mit anderen Augen. Wurden Sie doch Grundlage für viele weitere kleine Kunstwerke. Das nächste und auch bisher größte Projekt sollte bald folgen ...

Eine ewig lange und eintönige Garagentorfolge zierte unseren „Burggraben“ in den Wohnanlagen 32 bis 35. Die Idee nun: Jeder Garagenbesitzer sollte ein Motiv für sein Tor aussuchen. Die einzelnen individuellen Motive sollten in einer Landschaft, die den gesamten Komplex mit 69 Garagen umfasst, integriert werden.

Das ehemalige Lager eines Handwerkers (WA 6) wurde geräumt und wir entschieden uns, daraus einen Gemeinschaftsraum für unsere Mitglieder in Neukölln zu machen. Der Name „Pferdestall“ wurde sozusagen bildlich umgesetzt.





Das nächste Objekt war bald gefunden. Die Fassade der Turnhalle im Hof der Wohnanlage 30 in Mariendorf wurde neu gestaltet. Ein späterer Anbau eines Lagerraumes wurde nach Fertigstellung ebenfalls integriert. Nun ist alles eine Einheit.



Eine alte Tafel zierte die Wand im „Spielnest“, (WA 32–35) einem Gemeinschaftsraum für diverse Veranstaltungen in Buckow. Unsere Idee: Ein Graffiti-Workshop für Kinder zur Verschönerung ihres Gemeinschaftsraumes. An Staffeleien im Freien wurde erst einmal geübt, anschließend wurde über Motive abgestimmt und die vollendete Tafel kann sich sehen lassen.



Ein wenig einladender Durchgang zum Hof in Mariendorf (WA 17) erhielt ebenfalls einen fröhlichen „Hingucker“.



Nach Fassadenarbeiten musste auch das Beton-Parkdeck in Wedding (WA 36+31) aufgepeppt werden. Vorher herrschte graue Tristess, nun fliegen Wildgänse über das Wasser und ein Storch bewacht die Kellertreppe ...



In Berlin-Lichtenrade (WA 18) wurde die gesamte Wohnanlage „runderneuert“. Nach Abschluss der Erneuerung der Außenanlagen blieben lediglich die Garagentore noch unbehandelt. Herr Oschatz veranstaltete wiederum einen Workshop, mit folgendem tollen Ergebnis:



Ein Betonblock (Abluft der Tiefgarage, WA 48) mitten im neu zu gestaltenden Blumenbeet! Das konnte nicht so bleiben: Der Block fällt überhaupt nicht mehr auf, er ist in die Pflanzfläche integriert.





Eine Tiefgaragenabfahrt (WA 48), grau in grau – nun fliegen auch hier die Enten



Oben: Die Hochbeete vor der historischen Hofdurchfahrt in Steglitz (WA 12) mussten erneuert werden. Die Ausführung mit Beton-L-Steinen ist zwar dauerhaft – schön wurde sie erst durch die Umwandlung in Klinkersteine. Alles nur gesprüht.

In der Wohnanlage 29 zierte ebenfalls ein Beton-Parkdeck den Mittelpunkt des kleinen Hofes. Nach Umgestaltung des Müllplatzes fliegen nun zur Freude unserer Mitglieder die Störche über ein Rapsfeld.





Die Objekte gingen uns nicht aus. Auch in der Monopolstraße (WA 69) in Berlin-Tempelhof stehen zwei Tiefgaragenentlüftungen unschön in den Grünanlagen. Nach der Bearbeitung durch Herrn Oschatz möchte man direkt die Gießkanne im Gerätehäuschen abstellen. Unsere Mitglieder waren begeistert.



Im grünen Innenhof und direkt am Spiel- und Sitzplatz der Wohnanlage Scheffelstraße in Berlin-Lichtenberg (WA 107+105) „bereicherte“ die Rückwand des Gewerbeobjektes die Aussicht.

Dieses Projekt war schon etwas größer, es dauerte etwa zwei Wochen, ein Gerüst musste aufgestellt werden. Während der Arbeiten (in den Sommerferien) fand gleichzeitig ein Kinderworkshop statt, an dem Herr Oschatz sein Wissen an interessierte Kinder weitergab.

Sie durften an Staffeleien üben, während der Meister mit Rat und Tat zur Seite stand. Das Fachwerkhäuschen sieht so echt aus, dass es schon Mietanfragen gab!



In der WA 7 in Berlin-Steglitz muss aufgrund des fehlenden Hofdurchganges der Müll leider direkt vor dem Haus gesammelt werden. Nach Erneuerung der Müllboxen kam auch hier Herr Oschatz zum Einsatz.

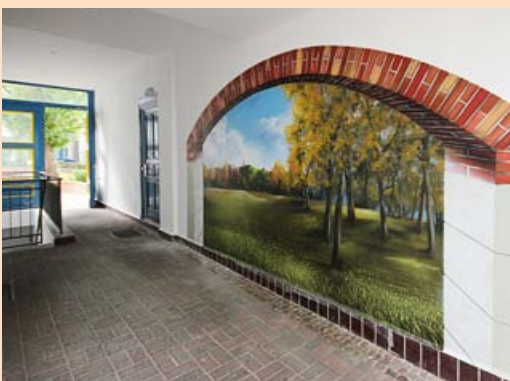


Nun sind die Blechtüren und die Betonteile kaum noch zu erkennen und die Passanten bleiben erstaunt stehen.



Das letzte große Werk vor Erstellung dieses Geschäftsberichtes befindet sich in Berlin-Wedding (WA 2). Nach malermäßiger Überarbeitung der Hofdurchgänge wurden die Jahreszeiten in Form von Wanddurchbrüchen aufgesprüht.

Hier nun das Ergebnis:



Bei allen so gestalteten Fassaden oder Objekten stellen wir fest, dass es keine Beschädigungen oder Besprühungen mehr gab. Wir freuen uns auf weitere großartige Projekte mit Herrn Lars Oschatz, alias Laurus.

Soziales Management und Netzwerkpartner



Unsere diesjährigen Veranstaltungen unter dem Motto „Runter vom Sofa“ fanden großes Interesse bei unseren Mitgliedern – insbesondere die Events unseres Margareta-Spettmann-Verein e. V. (MSV). Die Führungen durch die Mercedes-Benz-Arena, den Berliner Dom, die Deutsche Oper, das Klärwerk Ruhleben und den Schwerbelastungskörper waren ausgebucht, und deshalb wurden zusätzliche Führungen organisiert. Bei diesen Anlässen wurde der MSV als Förderverein der bbg besonders hervorgehoben, der darüber hinaus auch weitere Aktivitäten unterstützt. Zahlreiche Mitglieder bedankten sich mit Spenden an den MSV für diese interessanten Angebote.

Die bereits traditionellen kleinen Open-Air-Sommerkonzerte – in diesem Jahr in den Wohnanlagen WA 6, 18, 22/38 und 115 – sind für viele Mitglieder eine immer wieder willkommene Gelegenheit, sich mit der Familie, mit Nachbarn und mit Freunden in unseren schönen Außenanlagen zum gemeinsamen Musikgenuss zu treffen. In unserem Bürgersaal im Wedding wurde unter ehrenamtlicher Leitung eines Mitgliedes der bbg zudem ein Weihnachtskonzert aufgeführt.

Unsere Busfahrten zum Spargel- und Gänseessen waren wie in jedem Jahr ein willkommenes Highlight. Ebenso bildete unser jährlicher Familienausflug einen der Höhepunkte, der uns in diesem Jahr in den Familiengarten Eberswalde führte – mit viel Spaß für Groß und Klein.

Zusätzlich haben wir für unsere Kinder einen „Workshop Zauberkunst“, einen Graffiti-Workshop mit dem Künstler Lars Oschatz sowie einen Märchennachmittag im Innenhof der Scheffelstraße in Lichtenberg organisiert. Die Höhepunkte unserer Kinderveranstaltungen bildeten jedoch auch in diesem Jahr wieder unsere Lampionumzüge mit anschließendem Programm in vier unserer Wohnanlagen.





In Mariendorf etablierten sich der Wochenend-Tanzkurs und der „Gehirnjogging“-Kurs.

In Reinickendorf treffen sich Mitglieder regelmäßig in einer neuen Kaffeerunde zu wechselnden Themen.

Die Fotogruppe „Ortoklick“ stellte Bilder zur Gestaltung unseres Gemeinschaftsraums in der Äneasstraße zur Verfügung und lud zu einer Vernissage ins Guttemplerhaus nach Neukölln ein. Unsere Malgruppe „MG 32“ gestaltete einen bbg-Kalender für das Jahr 2015, der in gedruckter Form an die Mitglieder verschenkt wurde.

Für 52 Freunde schöner Gärten veranstalteten wir einen Busausflug zur BUGA nach Havelberg und Rathenow. Ein filmisch dokumentierter Besuch des ZDF-Morgenmagazins mit anschließender Führung und vielfältige kulturelle Veranstaltungen in unseren Gemeinschaftsräumen rundeten unsere gemeinschaftlichen Aktivitäten ab.

In Zusammenarbeit mit dem TonArt Lankwitz e. V. fand ein erneuter Töpfer-Schnupperkurs in der Mudrastraße statt.

Auf ein breites Interesse stießen ebenfalls unsere zwölf Veranstaltungen des beliebten „Erzählcafés“ im Bürgersaal in Wedding, ebenfalls unterstützt durch den MSV.

Großes Interesse galt unseren Informationsveranstaltungen zu den Themen „Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung“ sowie den „Erste Hilfe-Kursen Ü50“, für die wir den Malteser Hilfsdienst gGmbH gewinnen konnten. In Buckow und Reinickendorf haben außerdem viele Mitglieder auch aus anderen Wohnanlagen die Möglichkeit genutzt, sich kostenlos von einem ehrenamtlichen Berater zu Fragen der Deutschen Rentenversicherung informieren zu lassen.

Unsere erste „bbg-Mitglieder-Reise“ führte zwanzig begeisterte Teilnehmer im März 2015 für acht Tage nach Malta.

Als Gewinner des vorjährigen Preisskats der Genossenschaften haben wir mit hilfreicher Unterstützung des EVM Berlin eG den diesjährigen 12. Preisskat ausgerichtet. Unsere Skatgruppe aus Buckow konnte dabei erneut den ersten Platz erringen – der Pokal ging somit wieder an die bbg!



Im Rahmen der Kooperation mit zwei Kitas in Mariendorf und Lankwitz sowie der Erika-Mann-Grundschule im Wedding wurden für die Kinder drei durch den MSV gesponserte Workshops „Bauphysik“ durchgeführt, zwei weitere wurden über die Imagekampagne der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin finanziert.

Einen sozialen Beitrag leistete die bbg auch hinsichtlich der Vergabe einiger Wohnungen an karitative Verbände oder Stiftungen. So wurden eine Wohnung an die Wadzeck-Stiftung – eine nach neuesten pädagogischen Maßstäben differenzierte heilpädagogische Jugendhilfeeinrichtung – sechs weitere Wohnungen an die Arbeiterwohlfahrt und 36 Wohnungen an die Zuhause im Kiez gGmbH (ZIK) vermietet. Diese werden genutzt, um Menschen mit psychischen und körperlichen Beschwerden ein betreutes, jedoch weitgehend selbstständiges Wohnen, zu ermöglichen.

Um dem ländlichen Bienensterben entgegenzuwirken, werden im April 2016 zwei sogenannte „BienenBoxen“, die durch den gemeinnützigen Verein Stadtbienen e. V. entwickelt wurden, auf dem Grundstück der bbg-Zentrale in Berlin-Dahlem aufgestellt. Nach und nach möchten wir hierzu auch das Interesse in unseren Wohnanlagen wecken. Gerade in Wohnanlagen mit großem Innenhof und verschiedenen Bepflanzungen ist das Aufstellen einer solchen BienenBox attraktiv. Im Februar 2016 findet daher für interessierte Mitglieder und Hauswarte in unserem Machon-Eck eine Informationsveranstaltung mit anschließender Honigverkostung statt. Im Idealfall können sie sich dann als Hobbyimker betätigen oder einfach nur die bbg-Bienen beobachten.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es für alle Mitglieder zwei weitere Höhepunkte: So fand am 14. Juni 2015 auf der Domäne Dahlem unser drittes Mitgliederfest mit einem bunten und abwechslungsreichen Programm für Jung und Alt mit Speisen und Getränken zu besonderen bbg-Preisen statt. Am 6. September 2015 luden wir unsere Mitglieder in das Olympiastadion Berlin zum Internationalen Stadionfest (ISTAF) ein, bei dem die Initiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin den Wohntag 2015 veranstaltete. Einige Hundert Genossenschaftsmitglieder sind mit ihren Familien und Freunden der Einladung gefolgt und konnten im eigens reservierten grünen Genossenschaftsblock die Wettkämpfe verfolgen oder den Genossenschafts-Treff im Stadionumlauf besuchen – mit Sport, Spaß und ausführlichen Informationen.



Soziale Netzwerkpartner

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

Kostenlose Beratungen bei finanziellen oder sozialen Krisen, Unterstützung bei Behördengängen sowie bei der Beantragung von sozialen Leistungen erfahren unsere Mitglieder durch die Initiative **teamwohnbalance** – soziale Dienste rund ums Wohnen. Auch alle Fragen rund um die Themen Hartz IV und Jobcenter werden hier ausführlich beantwortet.

Ziel der Arbeit des Vereins **Freunde alter Menschen e. V.** ist es, alten Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, damit sie bis an ihr Lebensende in ihrer eigenen Wohnung bleiben können und sie vor Vereinsamung zu bewahren. Um dies zu verwirklichen, sind entsprechende Rahmenbedingungen vonnöten: Eine Nachbarschaft, die sich umeinander kümmert, ein Vermieter wie die bbg, der die soziale Arbeit unterstützt und nicht zuletzt eine Anlaufstelle, bei der sich die Akteure informieren, vernetzen und treffen können. Mit unseren Nachbarschaftstreffpunkten in Berlin-Mariendorf (Kurfürstenstraße 46) und in Berlin-Reinickendorf (Scharnweberstraße 53) wurden zwei solcher Anlaufstellen geschaffen. Seit Oktober 2014 beteiligt sich erfreulicherweise auch die Charlottenburger Baugenossenschaft eG an der Finanzierung des Reinickendorfer Standortes, da diese dort ebenso über Wohnungsbestand verfügt.

Die Organisation dauerhafter Besuchspartnerschaften, die Begleitung demenzkranker Menschen, die Entlastung pflegender Angehöriger und soziale Beratung sind die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit dieses Vereins.



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





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

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

- Durchführung von kostenlosen Informationsveranstaltungen zum Thema Patientenverfügung mit Vorsorgevollmacht und Betreuungsverfügung sowie zur Ersten Hilfe; speziell für Mitglieder in der zweiten Lebenshälfte,
- Angebot des Malteser 24-Stunden-Hausnotrufs, mit der Möglichkeit, diesen vier Wochen kostenlos zu testen,
- Angebot des kostenlosen Besuchs- und Begleitungsdienstes der Malteser,
- Angebot der kostenlosen „MalteserRedezeit“.

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

Umweltschutz – ein Thema, das alle betrifft.



Umweltschutz betrifft uns alle. Daher liegt es der bbg seit Langem am Herzen, ihren Beitrag zum Umweltschutz und damit zur CO₂-Einsparung zu leisten.

Schon seit vielen Jahren stellt die energetische Sanierung eine Kernaktivität der genossenschaftlichen Unternehmenstätigkeit der bbg dar. Ziele unserer Bestrebungen sind neben der Steigerung des Wohnkomforts die nachhaltige Einsparung von Primärenergie sowie die dauerhafte Reduzierung der Heizkosten für unsere Mitglieder. In diesem Zusammenhang stellen die nachträgliche Wärmedämmung von Fassaden und Dächern sowie der Einbau neuer Fenster die Schwerpunkte unserer Aktivitäten dar. Darüber hinaus wurden flächendeckend modernste Heizsysteme installiert. Teilweise wurden diese Systeme mit solarthermischen Komponenten kombiniert; auch eine gasbetriebene Wärmepumpe befindet sich seit Jahren im Einsatz.

Im Rahmen komplexer aufeinander abgestimmter Sanierungsmaßnahmen ist es in vielen Fällen gelungen, den Energieverbrauch unserer Liegenschaften nachhaltig um bis zu 50 Prozent zu reduzieren. Um den CO₂-Ausstoß unserer Wohnanlagen zusätzlich zu minimieren, wurde zwischenzeitlich die Beheizung aller Liegenschaften auf Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung sowie Gasversorgung umgestellt.

Im Rahmen dieser umfassenden Anstrengungen hat die Genossenschaft allein in den letzten vier Jahren über 25 Mio. Euro in die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes investiert. Weitere 15 Mio. Euro werden in den Jahren 2015 und 2016 folgen.



Darüber hinaus werden alle Wohnanlagen seit Jahren mit Strom aus regenerativen Quellen versorgt, was zu hohen CO₂-Einsparungen geführt hat. Um den Stromverbrauch in den Liegenschaften zusätzlich zu minimieren, wurden schwerpunktmäßig Hocheffizienzpumpen eingebaut sowie Aufzugsanlagen modernisiert.

In der Summe bleibt festzustellen, dass die Umwelt durch unsere massiven baulichen Investitionen umfassend entlastet wird. Da die Investitionen zumeist warmmietenneutral umgesetzt werden, profitieren unsere Mitglieder zudem dauerhaft von den günstigen Nebenkosten.

bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen



WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



B E R L I N

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

Als eines der Gründungsmitglieder der Imagekampagne „**Wohnungsbaugenossenschaften Berlin**“ und „**Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland**“ engagieren wir uns gemeinsam mit 22 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften sowie derzeit deutschlandweit 426 Wohnungsgenossenschaften für die Verbreitung der Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens. Der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften lag in Berlin im Januar 2015 bei knapp 80 Prozent und ist auch ein Verdienst der Imagekampagne. Durch gemeinsame Werbemaßnahmen und Veranstaltungen (wie z. B. dem jährlichen Wohntag, die Werbung auf den Bussen der Berliner Verkehrsbetriebe und einem einheitlichen Marketingauftritt in der Presse) soll damit die Bekanntheit der Marke „Genossenschaft“ weiterhin gesteigert werden.

Des Weiteren ist die bbg Mitglied bei:

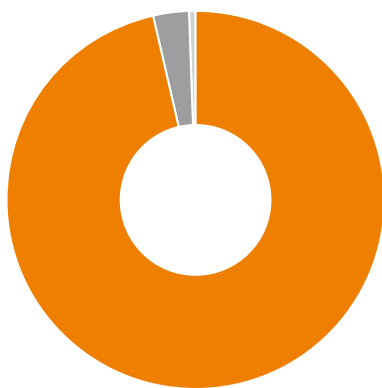
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, des Städtebau und Raumordnung e. V.
- IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- ubbw Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft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

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

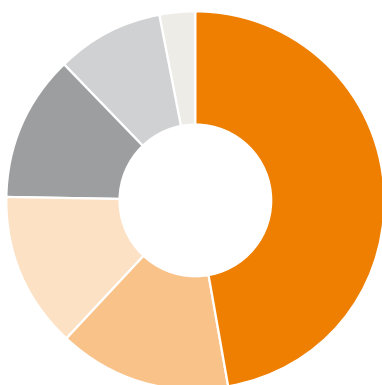
Darüber hinaus ist die bbg Mitglied im **Verein der Freunde und Förderer der 20. Grundschule im Wedding e. V.**, der **Erika-Mann-Grundschule**, die sich gegenüber unserer Wohnanlage Karl-Schrader-Haus befindet und unterstützt jährlich die Jugendabteilung von vier Berliner Sportvereinen mit einer Spende.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

Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2015

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Erträge insgesamt	Mio. Euro	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	44,74	96,41
Übrige Erträge	1,53	3,29
Öffentliche Förderungsmittel	0,14	0,30
	46,41	100,00



Aufwendungen insgesamt	Mio. Euro	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben)	22,02	47,45
Unternehmen (Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundst., übrige Aufwendungen,)	6,83	14,71
Kreditinstitute (Zinsen)	6,17	13,30
Mitarbeiter (Personalkosten)	5,74	12,36
Jahresüberschuss	4,35	9,38
Finanzamt (Steuern)	1,30	2,80
	46,41	100,00

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Berichtszeitraums hat der Vorstand den Aufsichtsrat nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie darüber hinaus über die Lage und die Entwicklung der Baugenossenschaft kontinuierlich unterrichtet. Das Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung bestimmen die Aufgaben, die der Aufsichtsrat zu erfüllen hat.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht und sich in 10 Sitzungen des Gesamtgremiums und 3 Ausschusssitzungen sowie durch Quartalsberichte von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Dabei wurden die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates auch in den Sitzungen der gebildeten Ausschüsse durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes gut vorbereitet. Die Empfehlungen und Anregungen aus der Ausschussarbeit waren wieder Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat oder in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Durch mündliche Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und ergebnisorientiert.

Mit der Thematik Vorstandsangelegenheiten hat sich der Aufsichtsrat intensiv beschäftigt. Die Zahl der Sitzungen ist dadurch etwas gestiegen. Dies hängt auch damit zusammen, dass der Aufsichtsrat 2015 von einem Wirtschaftsberatungsunternehmen eine Schwerpunktprüfung durchführen ließ.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung einschließlich des Jahresabschlusses zum 30. September 2015, des Anhangs sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014/2015 ist durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Prüfungsbericht eingehend ausgewertet. Dabei haben sie sowohl im Prüfungsausschuss als auch im Plenum des Aufsichtsrates die Möglichkeit genutzt, Sachfragen mit den Wirtschaftsprüfern des Verbands im direkten Gespräch zu klären. Die abschließenden Fragen des Aufsichtsrates haben ergeben, dass kein Anlass zu Beanstandungen vorhanden ist.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an.

An allen regionalen Vertretergesprächen haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen. Diese Kontakte sind für den Aufsichtsrat sehr wichtig, da hier wie sonst nirgendwo Lob, Kritik und Anregungen aus den einzelnen Wohnanlagen deutlich werden.

Auch fand wieder eine Vertreterrundfahrt statt. Mit reger Beteiligung seitens der Vertreter wurden in diesem Jahr insbesondere neu angekaufte Wohnanlagen besichtigt. Zudem bot uns die Rundfahrt Gelegenheit, das Neubauprojekt in Karlshorst genauer in Augenschein zu nehmen.

Die bbg ist traditionell ein sehr lebhaftes und aktives Unternehmen. Der Wunsch des Vorstandes, neben der aufwändigen Bestandspflege auch aktiv im Neubau tätig zu sein, konnte viele Jahre – im Wesentlichen Hemmnissen im Bereich der Politik geschuldet – nicht erfüllt werden.

Doch in diesem Geschäftsjahr war es möglich geworden. So baut die bbg zz. 168 Wohnungen in Karlshorst und konnte bereits zum Ende des Geschäftsjahres hier das Richtfest feiern. Der Aufsichtsrat begleitet diese Aktivitäten und begrüßt ausdrücklich die Suche nach neuen Wohnraummöglichkeiten für unsere Mitglieder.

Die Amtszeit endete bei den Aufsichtsratsmitgliedern Andrea Lohmar, Andreas Klein und Patrick Bagehorn. Sie wurden jeweils wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, die auslaufende Bestellung von Thomas Frohne nicht zu verlängern; sie endet am 30. Juni 2016.

Am 14. Juni 2015 fand unser jährliches Sommerfest für alle Mitglieder statt. Es war wieder eine erfolgreiche Veranstaltung. Schon deshalb freuen sich alle auf unsere Feier 2016, wo wir das 130-jährige Bestehen der Genossenschaft feiern können. Gerne der uralten Tradition des genossenschaftlichen Miteinanderfeierns folgend gab es darüber hinaus zahlreiche regionale Hof-feste, nicht nur im Sommer, sondern inzwischen auch vorweihnachtliche Glühweinfeste.

Wiederum hat die bbg ein ausgezeichnetes Geschäftsergebnis erzielt. Nach wie vor ist sie bei ihren (Vertrags-)Partnern hoch angesehen und für ihre Zuverlässigkeit bekannt.

Der Aufsichtsrat dankt allen für dieses Resultat, nämlich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand der Baugenossenschaft sowie der Vertreterversammlung für die erfolgreiche Arbeit zum Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Berlin, den 25. Februar 2016

Der Aufsichtsrat



Reinhard Kretschmer, Vorsitzender

Lagebericht

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2014 als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr (0,1 Prozent) deutlich um 1,5 Prozent. Damit lag das Wirtschaftswachstum über dem zehnjährigen Mittelwert von 1,2 Prozent. Die Inflationsrate sank von 1,5 Prozent auf 0,9 Prozent, und auch die Entwicklung der Teuerungsrate war negativ, was vor allem auf die rückläufigen Energie- (minus 6,6 Prozent) und Nahrungsmittelpreise (minus 1,2 Prozent) zurückzuführen ist.

Laut Internationalem Währungsfonds (IWF) wächst die Weltwirtschaft analog zum Vorjahr derzeit um 3,5 Prozent. In 2016 könnte sie sogar um 3,8 Prozent steigen. Aufgrund des niedrigen Ölpreises, der sowohl viele Industrieprozesse als auch das Tanken verbilligt, sowie der derzeitigen Entscheidung der Notenbank, den Leitzins weiterhin niedrig zu halten, bleibt die USA das Zugpferd der Weltwirtschaft. Aber auch die Euroländer profitieren von diesen günstigen Kosten und einem schwachen Euro. Unter den Europäischen Verbrauchern herrschte im dritten Quartal 2015 ein besseres Konsumklima als in den Vorjahren. Die Marktforscher sprechen zwar davon, dass die aktuellen Krisen (das starke Flüchtlings-

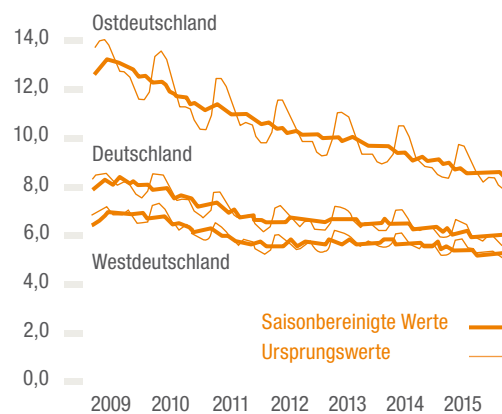




aufkommen, die Kriege und Konflikte im Nahen Osten, der Börsencrash in China, der VW-Skandal und die Schuldenkrise in Griechenland) die Stimmung der Verbraucher negativ beeinflusst haben, woraufhin die Entwicklung der Kaufkraft bis August 2015 zunächst abrutschte. Andererseits stieg die Stimmung bereits im September wieder deutlich an – ausgerechnet in dem Monat, in dem die sogenannte Flüchtlingskrise ihren neuen Höhepunkt erreicht hatte.

Der deutsche Arbeitsmarkt konnte von der guten konjunkturellen Entwicklung weiterhin profitieren, was zu einer anhaltenden Senkung der Arbeitslosenzahlen führte: Während die Arbeitslosenquote im Dezember 2014 deutschlandweit bei 6,4 Prozent lag, betrug sie im Oktober 2015 nur noch 6,0 Prozent. Der Ost-West-Vergleich spielt hier allerdings nach wie vor eine tragende Rolle. So lag die Arbeitslosenquote im Ostteil Deutschlands im Oktober 2014 bei 9,0 Prozent und sank bis Oktober 2015 um immerhin 0,4 Prozent auf eine Quote von 8,6 Prozent. Im Westteil hingegen war lediglich eine Verringerung der Arbeitslosenquote um 0,1 Prozent zu verzeichnen; von 5,6 Prozent auf 5,5 Prozent.

**Arbeitslosenquoten¹⁾
Deutschland, West- und Ostdeutschland, 2009 bis 2015**



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

¹⁾Quoten auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen.

In 2015 stieg die Erwerbstätigkeit auf über 43,4 Millionen Arbeitnehmer und damit auf einen neuen Rekordwert. Aufgrund der Flüchtlingszahlen wird allerdings mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet, da dieser Zuzug auch zu einem Anstieg der zur Verfügung stehenden Menschen im erwerbsfähigen Alter in Deutschland führen wird. Dem prognostizierten Rückgang der Arbeitslosenzahlen um 98.000 im Jahr 2015 steht dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge eine zu erwartende Zunahme von zirka 60.000 Arbeitslosen im Jahr 2016 gegenüber.

Auch 2014 stellte sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft dar und konnte weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren.

Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, in denen die anhaltend zunehmende Anzahl von Haushalten die Grundlage für weiterhin sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten bildet. Im Dezember 2014 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherindex 1,4 Prozent und im Oktober 2015 1,6 Prozent über den Vorjahreswerten. In vielen ländlichen Regionen fiel die positive Entwicklung allerdings deutlich schwächer aus. Vielfach weiterhin abnehmende Bevölkerungszahlen führen hier zur Stagnation oder sogar zur Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere für die neuen Bundesländer.

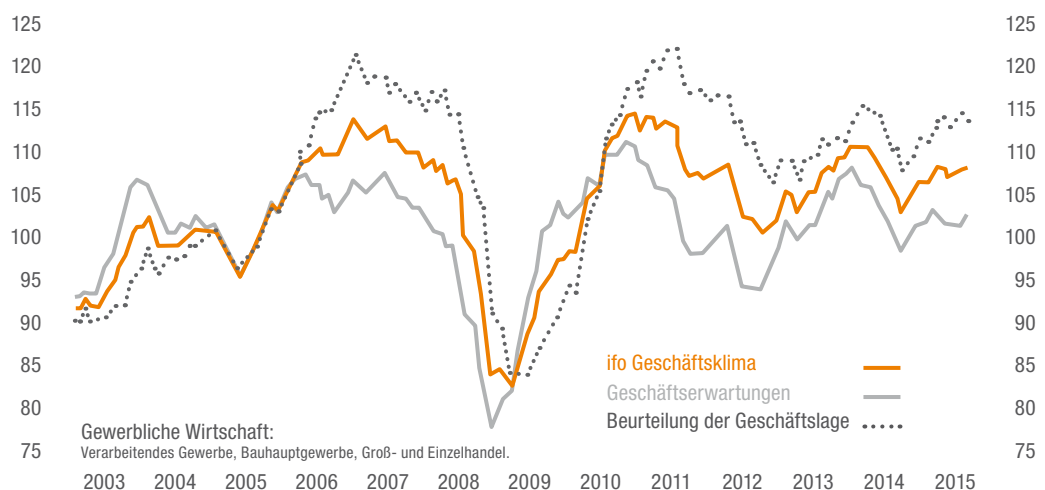
Sowohl in Ballungsräumen als auch in einigen ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf, zusätzlich verstärkt durch die aktuelle Flüchtlingsproblematik. Während in Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten der Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Laut ifo Geschäftsklimaindex bewerten die deutschen Unternehmen ihre Lage im Dezember 2015 zwar etwas weniger gut als noch im August 2015, aber mit Blick auf den weiteren Geschäftsverlauf und vor allem im Vergleich mit dem Jahr 2014 nahm der Optimismus für alle Branchen deutlich zu.

Die Bundesregierung geht trotz der geopolitisch beeinflussten Weltkonjunktur und der hohen erwarteten Flüchtlingszahlen von einem weiterhin stabilen Wachstum der deutschen Wirtschaft aus. Für das laufende Jahr 2015 wurde das Wachstumsplus von 1,8 Prozent auf 1,7 Prozent allerdings leicht nach unten korrigiert. Für das

kommende Jahr 2016 bleibt die Prognose unverändert bei einem Zuwachs von 1,8 Prozent. Der Dachverband der Industrie- und Handelskammer (DIHK) rechnet in seiner Herbstprognose für das nächste Jahr hingegen nur noch mit einem Wirtschaftswachstum von 1,3 Prozent, was deutlich unter den Erwartungen der Bundesregierung liegt.

ifo Geschäftsklima Deutschland – ifo Konjunkturtest September 2015



Quelle: ifo Konjunkturtest

1.2 Berlin

Die Wirtschaft in der Hauptstadt befindet sich erfreulicherweise weiterhin auf einem Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,8 Prozent im Jahr 2014 lag das Berliner Wirtschaftswachstum nicht nur deutlich über dem des Vorjahres (1,2 Prozent), sondern auch über dem des Bundes (1,5 Prozent). Impulsgeber dafür sind dabei weiterhin vor allem das Konsumverhalten, aber auch der Dienstleistungsbereich, der Tourismus und der Handel.

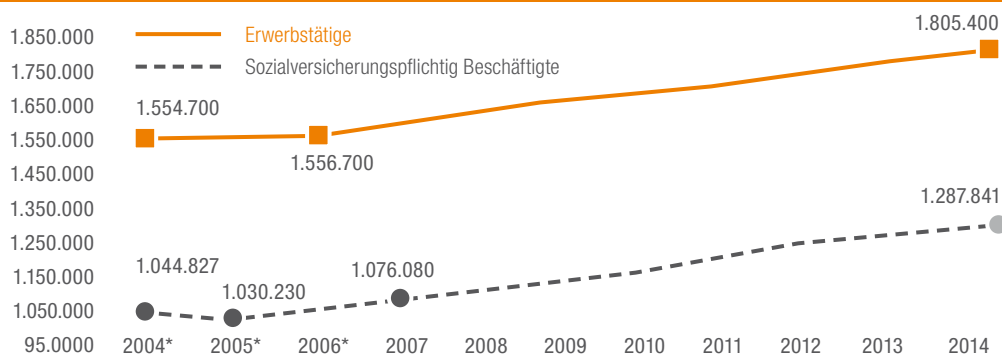
Die durchschnittliche Preisentwicklung hingegen lag im selben Jahr mit einem Anstieg um 0,8 Prozent sowohl unter dem Niveau des Vorjahres (2,2 Prozent) als auch knapp unter dem Bundesdurchschnitt (0,9 Prozent). Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war deutschlandweit der Rückgang von 2,2 Prozent bei den Energiepreisen insgesamt, wobei dabei allein ein Minus von 5,9 Prozent auf die Preise für Heizöl und Kraftstoff entfiel.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2014 weiterhin dynamisch. Bei einer Arbeitslosenquote von 11,1 Prozent verzeichnete der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,7 Prozent) weitere 0,6 Prozentpunkte. Anfang Oktober 2015 erreichte die Arbeitslosenquote in Berlin mit 10,2 Prozent den niedrigsten Stand seit dem Jahr 1991. Gerade angesichts des starken Zuzugs in unsere Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit sehr bemerkenswert. Effekte durch die nun vermehrt ankommenden Flüchtlinge sind laut der Agentur für Arbeit bisher nicht zu spüren, was sich 2016 jedoch ändern wird.

Auch wenn die Auftragslage noch verhalten ist, hat die Berliner Industrie die Umsätze im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr steigern können. Auslöser dieser Entwicklung waren sowohl das Inlands- als auch das Auslandsgeschäft, die beide expandiert sind. Nach einer negativen Entwicklung in den Vorjahren konnte die Exportquote erstmals wieder einen Zuwachs von 3,0 Prozent auf 13,3 Mrd. Euro verzeichnen.

Die günstige gesamtkonjunkturelle Entwicklung Berlins schlägt sich auch positiv auf den Einzelhandel nieder, der die preisbereinigten Umsätze in den ersten sechs Monaten in 2015 gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Prozent steigern konnte.

Erwerbstätige & sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Berlin 2004–2014 im Jahresdurchschnitt



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Juli 2015, Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder, Februar 2015

*Die Bundesagentur für Arbeit hat eine Revision der Beschäftigungsstatistik durchgeführt. Diese Revision der SV-Beschäftigtenzahlen reichte lediglich bis 2007 zurück. Werte vor diesem Datum sind nicht revidiert worden.



Dabei wirkten sich auch die wachsenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen bei zunehmendem Einkommen, die starke Präsenz des dynamisch wachsenden Online-Handels sowie der boomende Berlin-Tourismus positiv aus. So sind die Übernachtungszahlen in der Hauptstadt in der ersten Jahreshälfte 2015 auf 13,8 Millionen angewachsen, was einem Anstieg von 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Das Berliner Bauhauptgewerbe wuchs weiter stark und lag bei den Umsätzen im ersten Halbjahr 2015 über dem Vorjahresstand. Mit einem Zuwachs um rund ein Viertel basierte dies besonders auf der gestiegenen Entwicklung beim Wohnungsbau.

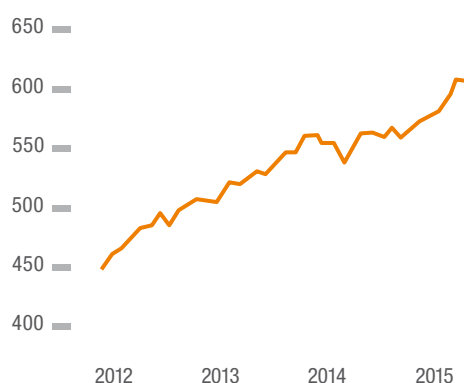
Ein weiterer Faktor für das steigende Wirtschaftswachstum in Berlin ist das starke Gründungsgeschehen. In den ersten sechs Monaten 2015 kam es zu insgesamt rund 20.300 Gewerbeneueinrichtungen. Bei den Gewerbeneueinrichtungen erreichte Berlin pro Einwohner sogar den höchsten Wert aller Bundesländer.

Die Berliner Einwohnerzahlen sind im Jahr 2014 um rund 44.700 gestiegen. Damit lagen sie im vierten Jahr in Folge bei einem Zuwachs von über 40.000 Personen. Ursächlich hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch nach wie vor eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Geburten steigt ebenso weiterhin an. Das Wachstum wird darüberhinaus zunehmend durch die hohen und derzeit weiter ansteigenden Flüchtlingszahlen geprägt. Allein für das Jahr 2015 wird in Berlin mit der Ankunft von 40.000 – laut Schätzungen von Koalitionskreisen sogar mit bis zu 70.000 – Flüchtlingen gerechnet. Allerdings werden hiervon nicht alle in Berlin bleiben.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der trotz des kräftigen Bevölkerungswachstums verhältnismäßig niedrigen Neubauleistung andererseits kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang des Leerstands gerechnet werden.



Umsatz im Wohnungsbau
Mio. Euro, gleitender Jahresdurchschnitt



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen.



2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Berliner Mietwohnungsmarktes ist weiterhin als positiv zu beurteilen. Nach wie vor gibt es im Vergleich zu anderen deutschen Städten und insbesondere im Vergleich zu weiteren Europäischen Großstädten ein überwiegend preiswertes Wohnungsangebot.

In der Bewertung durch das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) der 30 größten Städte Deutschlands hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, der Lebensbedingungen und ihrer Zukunftsfähigkeit ist Berlin von Platz 24 (2008) über Platz 5 (2013) auf Platz 2 in 2015 aufgestiegen. Grund hierfür ist das Wachstum der Stadt durch die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen, die qualitative Weiterentwicklung der Hochschulen und die Steigerung der Internationalität. Als großes Manko sieht das Institut jedoch die aktuellen Entwicklungen des Großflughafens BER Berlin-Brandenburg, da neue Unternehmen ihre Standortentscheidungen von dem Zeitpunkt der Eröffnung abhängig machen werden. Schiebt sich dieser noch weiter hinaus, bedeutet das nicht nur höhere Kosten. Diese Verschiebung könnte auch dafür verantwortlich sein, dass die Stadtentwicklung an Dynamik einbüßt.

Für das Jahr 2015 wird Berlin laut der Investitionsbank Berlin ein Wirtschaftswachstum von rund 1,6 Prozent prognostiziert. Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich demnach fortsetzen, ebenso der weitere Beschäftigungsaufbau. Auch die IHK geht von einem weiteren Wachstum der Berliner Wirtschaft für die kommenden Jahre aus, warnt aber im Gegenzug vor einem zunehmenden Fachkräftemangel.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum von jährlich über 40.000 Personen – wobei die teilweise weit auseinandergehenden Prognosen über den Flüchtlingszustrom in Berlin noch nicht eingerechnet sind – könnte sich jedoch bereits in kurzer Zeit als problematisch darstellen.

Die Hauptstadt benötigt demzufolge immer mehr Wohnraum im sozial verträglichen Mietpreissegment für die bereits in Berlin lebende Bevölkerung sowie für die vielen Zuzügler. Im vergangenen Jahr wurden rund 2.100 neue Wohngebäude errichtet. Dies entspricht etwas mehr als 8.700 neuen Wohnungen. Auch die Genossenschaften tragen hier zu einer Zunahme der Neubauvorhaben bei. Allein in 2014 investierten die Berliner Genossenschaften rund 100 Millionen Euro in den Neubau.

Was sich nach viel anhören mag, ist jedoch (noch) nicht genug für die wachsende Stadt Berlin. Bereits seit dem Jahr 2012 besteht das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das insbesondere die Erweiterung ihrer Wohnungsbestände durch Neubau und Zukauf von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2016, eine Wiedervermietungspraxis – die insbesondere die Chancen einkommensschwächerer Haushalte bei der Wohnungssuche erhöht – sowie die Orientierung der Mieterhöhungen an der Zahlungsfähigkeit einkommensschwächerer Haushalte vorsieht.



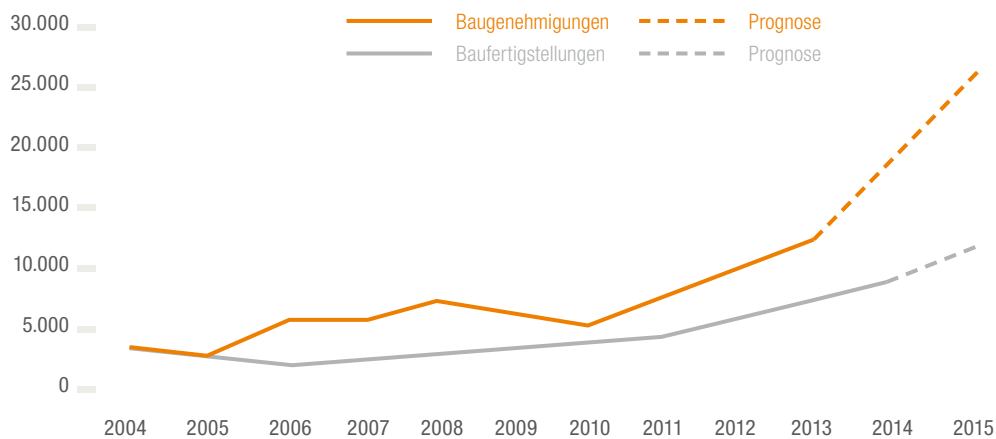
Im Jahr 2014 kam das „Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin“ hinzu, das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden Berlins unterzeichnet wurde. Dieses hat zum Ziel, den Wohnungsbau in der Hauptstadt zu fördern: Der Bau von jährlich mindestens 10.000 neuen Wohnungen soll damit angeschoben werden.

Im August 2015 einigten sich nach zähen Verhandlungen nun auch der Berliner Senat und die Bürgerinitiative zum Mietenbündnis auf Eckpunkte der künftigen Mietenpolitik, woraufhin der angedrohte Volksentscheid zurückgezogen wurde. Der Gesetzentwurf des Mietenvolksentscheides e. V. deckelt die Mieten in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 30,0 Prozent des Nettoeinkommens der Mieter. Neben dem Einkommen spielen auch die Wohnungsgröße und die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen eine Rolle bei der Berechnung der Mieten. Außerdem wird erstmals ein faktisches Verkaufsverbot landeseigener Wohnungen in dem Gesetz verankert. Neu ist auch ein Modernisierungsfonds, der Eigentümer bei der energetischen Sanierung ihrer Mietshäuser unterstützen soll. Erstmals gesetzlich geregelt wird auch, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften künftig 55,0 Prozent ihrer neuvermieteten Wohnungen an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben. Jede Fünfte davon soll an Obdachlose, Flüchtlinge oder andere Bedürftige gehen. Das Gesetz wurde am 12.11.2015 vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet und trat am 1. Januar 2016 in Kraft.

Die Wohnungsmarktpolitik des Senats zeigt 2015 nun tatsächlich auf dem Neubausektor Wirkung. Durch die Wiederbelebung des Mietwohnungsbau vom Land Berlin wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2015 von den kommunalen Unternehmen 371.000 Quadratmeter Wohnfläche fertiggestellt. Da für diese tendenziell deutlich niedrigere Mieten verlangt werden, wird das Mietpreisniveau bei Neubauwohnungen laut einer Untersuchung eines Analysehauses künftig sogar sinken. Für das Jahr 2015 prognostiziert es durchschnittliche Neubaumietpreise von 11,60 Euro pro Quadratmeter (kalt). Damit wären die Mieten im Vergleich zum Vorjahr nur noch um 30 Cent pro Quadratmeter gestiegen. In den Vorjahren lag der Preiszuwachs jeweils bei 80 beziehungsweise 90 Cent pro Quadratmeter.

Auch die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich in Berlin deutlich erhöht. Allein im Jahr 2014 kam es zu einer Steigerung auf rund 20.000 Einheiten – darunter knapp 17.500 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen. Weitere 2.500 Baugenehmigungen wurden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt; darunter fallen bauliche Veränderungen durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen. Aufgrund der vorherrschenden Faktoren – wie z. B. wachsende Einwohner-, Beschäftigungs- und Haushaltszahlen – kann in Berlin im Jahr 2015 laut Investitionsbank Berlin voraussichtlich mit einer weiteren Steigerung der Baugenehmigungen auf rund 26.000 und mit einer Fertigstellung von rund 11.300 Wohnungen gerechnet werden.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

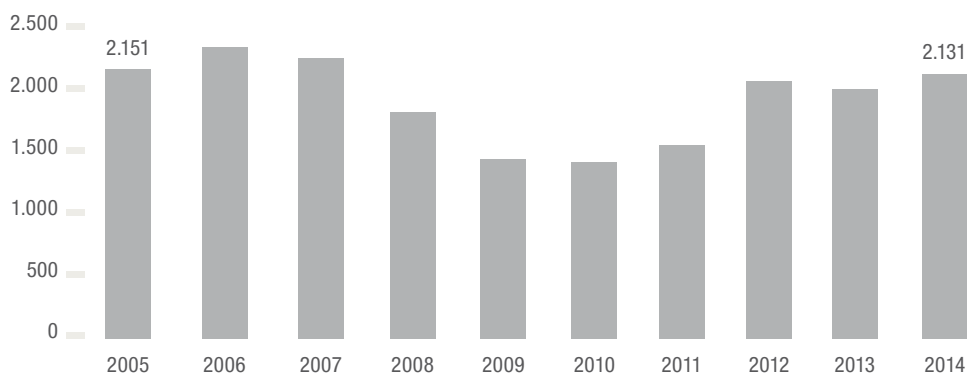


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen IBB

Den zunehmenden Anstieg der Berliner Bevölkerung werden die aktuellen Zahlen für den Neubau trotz der hohen Zahl an Baugenehmigungen jedoch nicht abfangen können, da die Neubautätigkeit im Wohnungsbau – trotz aller gut gemeinten Pläne – weiterhin auf dem relativ niedrigen Niveau der vergangenen Jahre verharrt. Ein Grund hierfür liegt darin, dass die Bautätigkeit gegenüber einem Bevölkerungsanstieg erst mit einer zwei- bis dreijährigen Verzögerung anspricht. Außerdem herrscht eine anhaltende Unsicherheit über die weitere finanzwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum vor, die nach wie vor die Flucht in Sachwerte begünstigt

und somit die Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage verstärkt. Hinzu kommen die vorherrschenden Schwierigkeiten in der Planungs- und Bauphase aufgrund von zahlreichen staatlichen Auflagen, die das Bauen verlängern und verteuern. Dazu gehören z. B. energetische Maximalanforderungen und Verschattungs- und Lärmschutzrichtlinien. Hinzu kommen Forderungen an Investoren, Schulen und Kindertagesstätten zu finanzieren, was wiederum für einen höheren Mietpreis sorgt.

Baufertigstellungen neuer Wohngebäude in Berlin 2005–2014



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Juni 2015



Auch die Nachfrageschwerpunkte wechseln. In den vergangenen Jahren konzentrierte sich der Mietanstieg auf besonders gefragte Innenstadt-quartiere. Hier ist das Steigerungspotenzial bereits teilweise ausgereizt: Der Nachfragedruck verlagert sich von den Spitzenlagen in die Breite. Deutlich stärker geworden ist er in Innenstadtrandlagen, in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums und in einfachen Stadt-

randlagen. Dieser räumliche Trend bestätigt sich auch sektoral: Bei besonders hochwertigen Wohnungen war der Anstieg der Mietforderungen prozentual gering, bei einfachen Wohnungen dagegen besonders stark. Von 2009 bis 2014 sind die Angebotsmieten bei Neuvermietung in einigen deutschen Städten um bis zu 50,0 Prozent gestiegen. Auch Berlin war mit einer Steigerung von 30,8 Prozent oben dabei.



Ab dem Jahr 2015 sollte sich laut der Wirtschaftsexperten zwar die Preisspirale für die Angebotsmieten deutschlandweit langsamer drehen, doch vor allem Berlin wurde aufgrund der guten Standortfaktoren, der Internationalität und der guten Erreichbarkeit eine überdurchschnittliche Entwicklung von plus 5,0 Prozent vorhergesagt.

Die Mietpreisbremse, die am 01.06.2015 in Kraft trat, hat dabei jedoch eine dämpfende Wirkung. Lag die durchschnittliche Angebotsmiete im Mai 2015 noch bei 8,80 Euro pro Quadratmeter, rutschte sie im Juli 2015 auf 8,45 Euro pro Quadratmeter ab.



Seit September 2015 scheint sich das Preisniveau laut Immobilienscout24 bei 8,50 Euro pro Quadratmeter langsam einzupendeln.

Die Mieten für Bestandswohnungen hingegen zogen in Berlin innerhalb eines Jahres um 5,37 Prozent auf eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,85 Euro pro Quadratmeter an und liegen damit im Vergleich zu anderen Großstädten etwa auf dem Durchschnittsniveau.



Deutlich stärker verteuerten sich im Bundesvergleich dagegen die Mieten für Neubauten in der Hauptstadt. Sie nahmen innerhalb eines Jahres um 11,63 Prozent zu. Mit einer Durchschnittsmiete von 12,00 Euro für Wohnungen guten Wohnwertes ist Berlin im bundesweiten Großstadtvergleich jedoch noch immer günstiger.

Nachdem der Berliner Senat den Marktakteuren bereits die neue Kappungsgrenzenverordnung 2013 (zur Begrenzung der lfd. Mietanpassungen), neue Erhaltungssatzungen, die Festlegung neuer Sanierungsgebiete, eine auf 6,0 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer sowie die Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) beschert hatte, wurde auch im Jahr 2015 der Mietwohnungsmarkt durch neue Vorgaben der Politik verstärkt überreguliert.

So hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt – mit der Folge, dass die sogenannte Mietpreisbremse im Zeitraum vom 1. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Dieses Mietrechtsnovellierungsgesetz besagt, dass bei Neuvermietungen die Mieten künftig nur noch maximal um 10,0 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete laut Berliner Mietspiegel liegen dürfen.

Die bbg ist von dieser neuen Verordnung nur in geringem Maße betroffen, da sich die Höhe unserer Nutzungsgebühren ohnehin schon am Mietspiegel orientiert bzw. unterhalb der Vergleichsmiete liegt. Für den Berliner Wohnungsmarkt besteht jedoch die Gefahr, dass dieser nun noch angespannter wird, da viele private Vermieter ihre Wohnungen verkaufen, weil sich die Vermietung nicht mehr rentiert. Außerdem entsteht die Gefahr, dass in Miethäusern zunehmend weniger modernisiert oder repariert wird.

Kontrovers wurde im Berliner Abgeordnetenhaus Ende 2014 auch über die Verwendung der Einnahmen aus der City Tax debattiert, die wir für unsere Gästewohnungen leider auch abführen müssen. Die „Grünen“ forderten, die Einnahmen auch für Kultur, Sport und Tourismus zu verwenden. Die Regierungsfaktionen wollen dagegen ein Gerichtsverfahren gegen die sogenannte „Bettensteuer“ abwarten, bevor das Geld ausgegeben werde. Zudem sei die Steuer nicht an einen bestimmten Zweck gebunden, sondern für den allgemeinen Finanzbedarf des Landes gedacht.

Zusammenfassend bedeuteten sämtliche Neuregelungen und Anpassungen, die von der Politik eingeführt und den Wohnungsbauunternehmen auferlegt wurden, für die Mieter zwar eine positive Entwicklung. Langfristig werden jedoch aufgrund der eingeschränkten Erhöhungspotenziale – durch Mietpreisbremse und verringerte Modernisierungsumlagen – Gelder für erforderliche Investitionen wie den Neubau fehlen.





2.1 Umsatzentwicklung

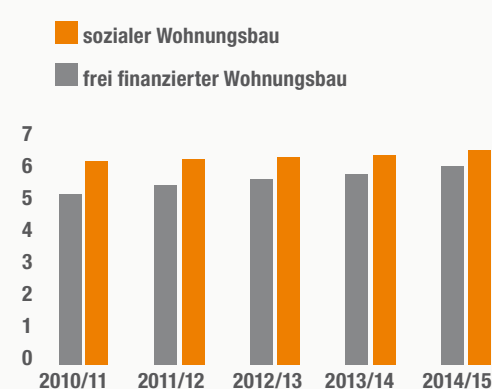
Die Genossenschaft hat auch 2015 wieder erheblich in ihre Bestände investiert. Möglich ist dies aufgrund der derzeit weiterhin positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, da sich die Finanzierungsbedingungen seit Jahren günstig gestalten und gleichzeitig der Wohnungsleerstand kontinuierlich niedrig und die Nachfrage nach den bbg-Wohnungen ungebrochen hoch ist.

Wegen der im Gesamtergebnis guten wirtschaftlichen Ausgangslage und der sehr positiven Jahresabschlüsse der bbg hatte sich der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat entschlossen, auch im Jahr 2014/2015 auf die förderungsbedingten Anpassungen der Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau zu verzichten, um so unsere Mitglieder satzungsgemäß zu fördern und soziale Umbrüche zu verhindern. Es wurden preisrechtlich zulässige Änderungen der Instandhaltungspauschalen (Baualtersklassenänderungen) in 6 Wohnanlagen zum 1. April 2015 vorgenommen, da hier auch entsprechende Aufwendungen für die bbg anfallen, die im Ergebnis zu geringen Erhöhungen der Nutzungsgebühren führten.

Ebenso verzichtete die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014/2015 wieder auf Anpassungen der Nutzungsgebühren analog § 558 BGB, auch wenn durch die Verabschiedung des Mietspiegels Berlin 2015 neue Spielräume vorhanden waren.

Durch Anpassungen bei den Neuvertragsmieten nach umfangreichen Modernisierungen sowie dem Erwerb einer neuen Liegenschaft in Lichtenberg konnten die Mieterträge dennoch gesteigert werden.

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



Derzeit betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren unserer Wohnungen im sozialen Wohnungsbau 6,43 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche und im frei finanzierten Wohnungsbestand 5,97 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche. Somit liegen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau aufgrund der Förderverträge noch immer mit 0,47 Euro je Quadratmeter Wohnfläche über denen des frei finanzierten Wohnungsbestandes. Hätte die bbg alle Fördermittelabbauten an die Mitglieder weitergegeben, würde diese Spanne noch wesentlich größer ausfallen.

Die Nebenkostenabrechnungen unserer Bestände zeigen im abgelaufenen Geschäftsjahr grundsätzlich erfreuliche Ergebnisse, was u. a. auf unserem langjährigen erfolgreichen Betriebskostenmanagement und den sich auswirkenden energetischen Modernisierungen beruht.

Für das Abrechnungsjahr 2014/2015 erwarten wir bei den Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr kühleren Witterung leicht steigende Kosten.

Zum 1. Januar 2016 hat die Genossenschaft bereits einen neuen langfristigen Gaslieferungsvertrag mit der GASAG abgeschlossen, der zukünftig zu sinkenden Heizkosten führen wird.

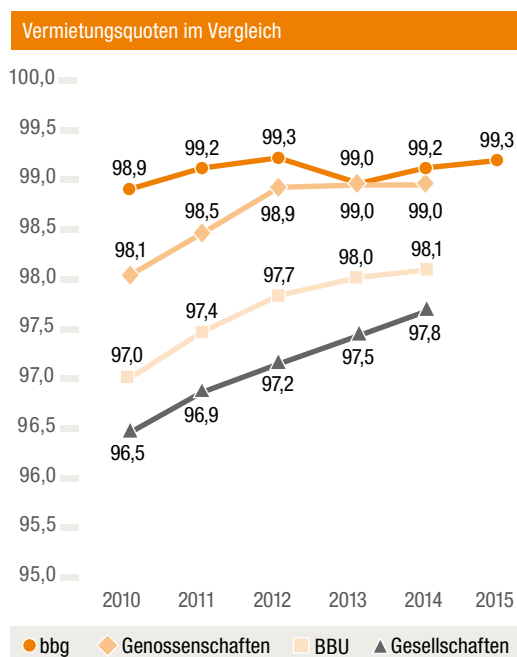
Besonders stark wirken sich nunmehr unsere umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in diversen Liegenschaften aus. Durch die nachträgliche Dämmung von Dächern und Fassaden, den Austausch von Fenstern und die Erneuerung beziehungsweise die Anpassung unserer Heizungsanlagen erwarten wir in den betreffenden Wohnanlagen weitere spürbare und nachhaltige Reduzierungen beim Energieverbrauch und somit bei den Heizkosten für unsere Mitglieder. Allein in den Jahren 2015–2017 wird die Genossenschaft hierzu mehr als 15 Mio. Euro im Bereich der energetischen Gebäudesanierung investieren.

Im Bereich der Betriebskosten, die die bbg nur bedingt beeinflussen kann, haben sich im Geschäftsjahr 2014/2015 vor allem die Aufwendungen für Straßenreinigung und Müllentsorgung (zum 1.1.15) sowie die Aufwendungen für die Wartung der Trinkwasserfilter erneut erhöht. Die vom Gesetzgeber neu verordneten regelmäßigen Sichtprüfungen der Gasanlagen und Gasdichtigkeitsprüfungen führten leider zu weiteren Betriebskostensteigerungen. Gerade bei diesen Betriebskostensteigerungen, die mit steigenden Energiekosten einhergehen, ist in erster Linie die öffentliche Hand der Preistreiber. Nach wie vor ist im Ergebnis festzustellen, dass die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren weitgehend unter den ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel) liegen.



Die Steigerung der Wohnungsnachfrage hat sich in den letzten Jahren in fast allen Berliner Bezirken fortgesetzt. Alle Wohnanlagen der bbg haben einen deutlichen Nachfrageüberhang. Der Nachfragedruck bezieht sich nicht mehr ausschließlich auf Innenstadtlagen, sondern auch auf Randlagen wie beispielsweise Reinickendorf. Genossenschaftswohnungen aller Größenordnungen und Lagen sind weiterhin sehr beliebt – nicht nur bei Zugezogenen aus dem In- und Ausland, sondern auch bei Berlinern. Die Nachfrage hat sich derart verfestigt, dass die Angebotsmieten bei Neuabschluss berlinweit stetig steigen.

Sowohl unsere hohe Investitions- als auch unsere moderate Mietenpolitik tragen weiterhin Früchte. Die sehr niedrige Leerstandsquote sank im Geschäftsjahr stichtagsbezogen von 0,85 auf 0,71 Prozent.



Der geringe noch vorhandene Leerstand ist weiterhin im Wesentlichen auf modernisierungsbedingten Leerstand zurückzuführen. Die Fluktuation stieg geringfügig von 6,94 auf 7,06 Prozent.

Etwa ein Viertel aller Kündigungen bedeuten einen Umzug innerhalb der Genossenschaft, die Tendenz ist weiter steigend. Einen fast vergleichbaren Anteil haben Kündigungen aus Altersgründen (Umzug ins Heim oder Tod).

Um unsere Mitglieder weiterhin an die bbg zu binden, werden wir auch in den kommenden Jahren verstärkt auf den Neubau sowie auf Zukäufe setzen, um unser Angebot insbesondere bei größeren Wohnungen zu verbessern.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum in Berlin in den nächsten Jahren das Angebot weiter übertreffen wird – und zwar über alle Wohnungsgrößen und Preissegmente hinweg. Was u. a. an der Wohnungspolitik des Bundes und des Landes liegt. „Mietpreisbremse“ und Kappungsgrenzenverordnung sind nachgewiesenermaßen keine Instrumente zur dringend notwendigen Belebung des Neubaus in den Städten. Anreize sind das nicht, sondern Hemmnisse für den Wohnungsneubau. Trotzdem werden aktuell 168 Wohnungen in Karlshorst durch die Genossenschaft gebaut, weitere rund 150 Wohnungen sind in Pankow geplant.

Diese neuen Gesetze haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf die bbg. Um die steigende Nachfrage unserer Mitglieder zu bedienen, benötigt die Genossenschaft mehr Wohnraum. Diesen einzukaufen wird immer schwieriger, da die Verkaufspreise für Bestandsimmobilien im überhitzten Immobilienmarkt – auch aufgrund der Mietpreisbremse – momentan so hoch sind, dass eine spätere Vermietung der Wohnungen in diesen Objekten genossenschaftlich nicht darstellbar ist. Viele Vermieter und Verkäufer haben im Vorgriff auf die Mietpreisbremse die Mieten erhöht. Die bbg hat dies ganz bewusst nicht getan.

Die Kappungsgrenzenverordnung wirkt selbstverständlich auch auf unsere Genossenschaft. Mieterhöhungsspielräume werden weiter eingeengt. Dies stellt aber kein nennenswertes Problem für die bbg dar, da wir aus genossenschaftlichem Selbstverständnis heraus traditionell keine Erhöhungen der Dauernutzungsgebühren am oberen Rand des Möglichen durchgeführt haben, sondern eher im unteren und mittleren Preisbereich geblieben sind.

Wir freuen uns, allen gesetzlichen Umständen zum Trotz weiterhin als stabiler Partner am Wohnungsmarkt auftreten zu können.





WA 203 Blankenfelde



WA 5 Parchimer Allee

2.2 Verkaufstätigkeit

Aus unserem Umlaufvermögen konnten wir im Geschäftsjahr 2014/2015 weitere sieben Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe sowie vier Reihen-/Doppelhäuser in Blankenfelde veräußern. Lediglich zwei der elf Objekte wurden von den Erwerbern als Kapitalanlage erworben; der überwiegende Teil der Käufer nutzte also das noch günstige Zinsniveau, um sich den Wunsch nach einer eigenen Wohnung oder nach einem eigenen Haus zu erfüllen.

Unser Umlaufvermögen reduzierte sich damit auf:

- 6 Reihen-/Doppelhäuser
- 19 Eigentumswohnungen

Der verbleibende Verkaufswert beträgt zirka 2,9 Mio. Euro.

Das Thema „Flughafen Berlin-Brandenburg“ stellt weiterhin kein größeres Verkaufshindernis dar. Es wurden bisher lediglich Besichtigungen und Vermessungen seitens der Flughafengesellschaft vorgenommen. Bei den Reihen-/Doppelhäusern wurde die Ermittlung von Verkehrswerten für einen eventuellen monetären Ausgleich für Schallschutzmaßnahmen beauftragt. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor. Es konnten deshalb auch noch keine Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

3. Laufende Investitionen

Aufgrund der milden Witterung konnten im I. Quartal des Geschäftsjahres einige Projekte aus dem alten Geschäftsjahr noch rechtzeitig vor Einbruch des Winters fertiggestellt werden. So wurde in der WA 9 (Ilsehof u. a.) der Fensteraustausch der alten Alukastendoppelfenster gegen Holzfenster mit Sprossenteilung vor Weihnachten nahezu abgeschlossen. Durch die Demontage der alten Fenster waren zum Teil leider größere Schäden in den Laibungs- und Sturzbereichen an der Außenfassade entstanden. Nach Prüfung des gesamten Umfangs wurde vom Vorstand entschieden, zum Frühjahr 2015 die komplette Fassade, die gemäß Langfristplanung eigentlich erst in drei Jahren erneuert werden sollte, vorzuziehen. In diesem Zusammenhang sind auch der Fassadenanstrich erneuert und die Fassadenklinker überarbeitet worden. Hier war es erforderlich, sich aufgrund des Denkmalschutzes der Wohnanlage mit dem Denkmalamt des Bezirks Neukölln abzustimmen und entsprechende Konzepte zu entwickeln. Die Arbeiten werden Ende 2015 fertiggestellt sein. Im Anschluss werden daraufhin die Außenanlagen wieder hergerichtet.

Die Fassadenanstricharbeiten in der WA 5 (Parchimer Allee u. a.) konnten rechtzeitig vor Weihnachten 2014 fertiggestellt und die Gerüste abgebaut werden.

Die Restarbeiten an der Heizungsanlage in der WA 70 (Äneasstraße u. a.) wurden fertiggestellt und die neuen Zentralen rechtzeitig mit Beginn der Heizperiode 2014 in Betrieb genommen.



In unserem Projekt WA 28 (Kochstraße 6, 8, 10) und WA 30 (Kochstraße 1 u. 2) hatten wir nach intensiven Vorplanungen im Frühjahr 2015 mit den Fassadendämmarbeiten begonnen. Die Gasetagenheizungen in der WA 28 konnten erhalten bleiben, da diese im Gegensatz zur Kochstraße 1 u. 2 schornsteingebunden sind. In der Kochstraße 1 u. 2 war ein Austausch der Außenwandthermen erforderlich. Die notwendige zentrale Gasheizung wurde in der WA 28 untergebracht. Diese Zentrale speist nun neue Wohnungsstationen innerhalb einer jeden Wohnung mit Wärme. Der Vorteil besteht darin, dass der Nutzer keine großen Veränderungen bei der Regulierung des Warmwassers und der Heizung in seiner Wohnung hat. Er genießt weiterhin den Komfort, den er bei der Gasetagenheizung hatte. Durch die Vor- und Rücklaufleitungen, die an der Außenseite der Fassade langgeführt und jeweils im Bereich der demontierten Gastherme in die Wohnungen geführt werden, mussten in den Wohnungen auch keine größeren Umbauarbeiten vorgenommen werden. Zur Heizungsunterstützung sind auf dem Dach der Kochstraße 6, in der sich die Heizzentrale befindet, Solarkollektoren aufgestellt worden. Wir haben in diesem Zusammenhang die Dächer komplett erneuert und neu gedämmt. Die Arbeiten wurden bereits im August 2015 fertiggestellt.



WA 21 Treitschkestraße

In der WA 16 (Putbusser Straße) und WA 19 (Eulerstraße) haben wir die alten asbestbelasteten Dachplatten (Berliner Welle) durch asbestfreie ersetzt. In diesem Zusammenhang wurde ein Gerüst aufgestellt und die Wärmedämmung auf dem Dach erneuert. Auch die in die Jahre gekommenen Fassadenanstriche haben wir in diesem Zusammenhang erneuert sowie die Balkonfußböden beschichtet.

In unserem Neubauprojekt in Karlshorst, der „CarlsBlüte“, wurde im I. Quartal des Geschäftsjahres kurz vor Weihnachten der Grundstein gelegt. In kürzester Zeit wurde der Rohbau fertiggestellt und bereits im Herbst mit den Ausbauarbeiten begonnen. Am 17.09.2015 konnte das Richtfest gefeiert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt steht der geplanten Fertigstellung zirka im Mai 2016 nichts im Wege.

Auch wurden unsere Planungen für ein zweites Neubauprojekt vorangetrieben. In der Neukirchstraße in Heinersdorf sollen rund 150 Wohneinheiten entstehen. Leider gestaltet sich der Abschluss des B-Planverfahrens mit dem Bezirk weiterhin langwierig. Noch immer sind nicht alle Probleme bei den öffentlichen Stellen ausgeräumt, sodass der notwendige städtebauliche



WA 28 + 30 + 48 + 56 Kochstraße



WA 12 Lauenburgerstraße u.a.



WA 19 Eulerstraße

Vertrag und ein Erschließungsvertrag für die geplante öffentliche Straße durch unser Grundstück noch nicht unterschiftsreif sind. Wir bringen unsere Planungen soweit voran, dass wir nach Möglichkeit bei Eintritt der Voraussetzungen das Baugenehmigungsverfahren zeitnah auf den Weg bringen können.

Unser großes Sanierungsprojekt in unserer größten Wohnanlage mit 565 Wohneinheiten nimmt mit der Umstellung der Heizung, der Anbringung einer Wärmedämmung, der Dacherneuerung mit erhöhter Dämmung und einer anschließenden Überarbeitung der Außenanlagen in der WA 32–35 (Ortolanweg) weiterhin Gestalt an.

Nach intensiven Planungen, Ausschreibungen und Verhandlungen sind die ersten Verträge abgeschlossen. Es ist uns gelungen, mit der Blockheizkraftwerks-Träger und Betreiber-gesellschaft mbH Berlin (BTB), dem Betreiber eines Biomassekraftwerks in Neukölln, den Anschluss der Wohnanlage an eine Fernheizung zu ermöglichen. Die in den Wohnungen vorhandenen Gasetagenheizungen werden durch Wärmeüber-gabestationen ersetzt. Mit den erforderlichen Fensteraustauscharbeiten der großen Balkon-elemente wurde bereits begonnen. Geplant ist

auch, die Außenleitungen aus der Heizzentrale in die Häuser noch vor dem Winter 2015 zu verlegen, damit dann ab dem Frühjahr 2016 mit der Gerüststellung und den Fassadendämmarbeiten sowie der Dacherneuerung zügig begonnen werden kann und zeitgleich dann die ersten Wohnungen an die Fernheizung angeschlossen werden können.

Neben den bereits erwähnten Projekten haben wir in unserem Wohnanlagenbestand im größten Umfang die Fassaden einschließlich der Verkleidung der Terrassen sowohl in der WA 73 (Rathausstraße 11–18, Hofseite) als auch in der WA 53 (Liebenwalder Straße 44), der WA 59 (Utrechter Straße), der WA 23 (Putbusser Straße 7) und in der WA 2 (Koloniestraße) gestrichen.

In einigen Anlagen sind die Bodenbeläge in den Treppenhäusern erneuert worden.

Neben den größeren Instandsetzungen sind wir auch dabei, die asbesthaltigen Fußböden in belasteten Wohnungen der bbg zu entfernen. In 115 Wohnungen sind die Fußböden teilweise auch im bewohnten Zustand saniert worden. Ebenso beschäftigt uns weiterhin die Beprobung des Trinkwassers auf Legionellenbefall gemäß Trinkwasserverordnung.



WA 53 Liebenwalder Straße





WA 70 Äneasstraße



WA 68 Bornholmer Straße

Mit der Ertüchtigung der alten Kastendoppelfenster in der WA 8 (Hortensienstraße u. a.) ist unser Verband (BBU) weiterhin bemüht, eine einvernehmliche Lösung mit den Denkmalämtern bezirksübergreifend zu finden. Es wurde ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben, zu dem sich sieben Gesellschaften und Genossenschaften zusammengeschlossen haben und entsprechend an den Kosten beteiligt werden.

Ob dies zu einer anderen Einstellung und Vorgehensweise bei der Denkmalschutzbehörde im Umgang mit Doppelkastenfenstern führt, bleibt abzuwarten.

Für kleinere Dachdeckungsarbeiten und Reparaturen an unseren Dächern haben wir mit zwei Firmen einen Einheitspreiskatalog für die Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen.

In großen Teilen unseres Wohnungsbestandes (WA 14, WA 23, WA 37, WA 48, WA 70, WA 101 und WA 109) haben wir uns wieder intensiv mit den Außenanlagen befasst, diese teilweise ergänzt bzw. völlig neu geplant und erneuert.

In der WA 20 (Brentanostraße 19) und der WA 53 (Liebenwalder Straße 44) haben wir neue zentrale Schließanlagen eingebaut.

Ein wichtiger Baustein bleibt neben allen geschilderten Maßnahmen unser Programm der Wohnungsmodernisierung, insbesondere bei Wohnungswechsel, aber auch auf Mitgliederwunsch im bewohnten Zustand.

So wurden 233 Bäder teilweise im bewohnten Zustand modernisiert, 134 Wohnungen mit einer neuen Elektroanlage ausgestattet und 53 Küchen erneuert.

Erstmalig in diesem Jahr wurde eine komplette Sichtkontrolle und Druckprüfung unserer Gasleitungen in allen Beständen durchgeführt. Es ist vorgeschrieben, diese Sichtkontrolle der Leitungen jährlich und die Druckprüfungen alle 12 Jahre zu wiederholen.

Grundlage dieser Wartungs- und Kontrollmaßnahmen ist die DVGW TRGI 2008 (neue Fassung des Arbeitsblattes G 600 technische Regel für Gasinstallationen).

Die Kosten dieser Kontrollen können auf die Betriebskosten umgelegt werden.



3.1 Neubautätigkeit

In Berlin besteht verstärkt Wohnungsknappheit und folglich eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in bestimmten Segmenten. Mit unserem Neubauprojekt „CarlsBlüte“ in Berlin-Karlshorst ist es uns möglich, unseren Mitgliedern neue attraktive Angebote und Alternativen unterbreiten zu können – vor allem zu fehlenden familien-gerechten sowie barrierefreien/-armen Wohnungen für die älteren Mitglieder.

Am 18. Dezember 2014 fand im kleinen Rahmen gemeinsam mit dem Projektentwickler und Vertretern des Bezirksamtes die Grundsteinlegung statt, auf der als Glücksbringer für das Projekt feierlich eine sogenannte Zeitkapsel – eine Schatulle mit der aktuellen Tageszeitung, mit Münzen und mit den baugenehmigten Plänen – durch den Vorstand in das Fundament eingebetont wurde.

Es scheint, als hätte dieses Brauchtum tatsächlich positive Auswirkungen, denn der Baufortschritt geht gut voran. So konnte bereits am 17. September 2015 das Richtfest gefeiert werden, auf dem unsere Vorstände gemeinsam mit Andreas Geisel (Senator für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin), Maren Kern (Vorstand des BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.) sowie Jan Kretschmar (Geschäftsführer der KW-Development GmbH und Projektentwickler) im Rahmen einer feierlichen Zeremonie mit vielen Gästen – darunter auch die Lichtenberger Bezirksbürgermeisterin Birgit Monteiro und der Baustadtrat Wilfried Nünthel, der bbg-Aufsichtsrat sowie die bbg-Mitarbeiter – den Richtkranz hochzogen.

Sollte es mit dem Innenausbau weiterhin so gut voran gehen, könnten wir bereits im Mai 2016 den ersten Teil der unter unserer Kontrolle schlüsselfertig erstellten Wohnanlage übernehmen und den ersten Mitgliedern eine der 168 modernen, familienfreundlichen, barrierefreien/-armen Wohnungen übergeben. Diese können dann auch einen der 170 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, die über Aufzüge vollständig erschlossen ist, anmieten. Die ersten verbindlichen Mietverträge sowie eine Vielzahl von Reservierungen liegen bereits vor, sodass wir von einer Vollvermietung vor Fertigstellung der Gebäude ausgehen.

Ausführliche Informationen und die 3-D-Ansichten von jeder Wohnung sind auf der Internetseite www.carlsblüte.de einzusehen. Außerdem kann bereits eine Musterwohnung besichtigt werden.

Die internen Planungen unseres weiteren Neubauprojektes „bbg Dorf“ in Berlin-Pankow, Ortsteil Heinersdorf, bei dem rund 150 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 14.000 Quadratmetern um einen begrünten Innenhof entstehen sollen, kommen langsam voran. Der erforderliche städtebauliche Vertrag, der als Eckpfeiler eine Infrastrukturabgabe für eine Kita und für einen Spielplatz vorsieht, ist soweit vorbereitet und steht vor dem Abschluss, wenn der noch fehlende Standort für eine durch die Stadt neu zu errichtende Schule geklärt ist. Auch die Erstellung des Erschließungsvertrages, speziell die Planung der durch die bbg zu errichtenden Straße, die nach Fertigstellung der Stadt gewidmet wird, gestaltet sich noch aufwendig.



WA 120 Siegfriedstraße – Zukauf

Trotz dieser Verzögerungen, der steigenden Baupreise durch die vielen Neubauten und der wachsenden baurechtlichen Anforderungen des Gesetzgebers, die die Projektkosten beeinflussen, sind wir noch immer zuversichtlich, dieses eigene Bauprojekt erfolgreich umsetzen zu können.

3.2. Zukäufe von Wohnanlagen

Im Geschäftsjahr 2014/2015 konnten wir wiederum eine Arrondierung unseres Wohnungsbestandes in Berlin-Lichtenberg verwirklichen.

Im direkten Umfeld unserer Wohnanlagen 109 (Atzpodien-/Rüdiger-/Hubertusstraße), 110 (Wotanstraße), 112 (Siegfriedstraße) und 113 (Siegfriedstraße) übernahmen wir mit Besitz- und Lastenwechsel zum 01.04.2015 ein Gebäude mit 30 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten sowie 26 Tiefgaragenstellplätzen in der Siegfriedstraße 200–201A (WA 120).

Wie bei allen Ankäufen freut sich die Mehrheit der Bewohner, nun in den sicheren Händen einer Genossenschaft „angekommen“ zu sein. Unser zeitnahe Begrüßungsfest stellte durch das gegenseitige Kennenlernen den ersten Eckpfeiler für das notwendige Vertrauen für eine künftige Zusammenarbeit dar und zeigte die Vorteile einer Mitgliedschaft bei der bbg deutlich auf.

4. Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen hat sich erfreulicherweise um rund 19,5 Mio. Euro auf 295,2 Mio. Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus den dem Bautenstand entsprechenden Kaufpreiszahlungen für die Neubaumaßnahme in Karlshorst (20,7 Mio. Euro). Weitere Gründe für den Anstieg der Bilanzsumme sind der Ankauf der Wohnanlage Siegfriedstr. 200–201A, die Aktivierung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen sowie das gestiegene Eigenkapital und die Finanzierung der vorgenannten Investitionen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 97,2 Prozent, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,7 Prozent. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (288,3 Mio. Euro) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (286,9 Mio. Euro) – noch 1,4 Mio. Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss nach Dividendenauszahlungsvorschlag und die Zunahme der Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr (70,7 Mio. Euro) auf Mio. 75,8 Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 25,7 % (Vorjahr 25,6 %).

Sämtliche langfristigen Darlehen, welche die Genossenschaft bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Die Hypothekendarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart.



Aktiva

	30.09.2015		30.09.2014	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	26,5	0,0	50,3	0,0
Sachanlagen und Finanzanlagen	286.774,2	97,2	265.040,7	96,2
Finanzanlagen	66,0	0,0	66,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	52,4	0,0	72,9	0,0
	286.919,1	97,2	265.229,9	96,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Verkaufsmaßnahmen	2.390,1	0,8	3.484,9	1,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	687,3	0,2	453,4	0,2
Flüssige Mittel	2.147,7	0,7	4.155,1	1,5
Bausparguthaben	3.076,3	1,1	2.392,5	0,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	1,1	0,0
	8.301,4	2,8	10.487,0	3,8
Bilanzvolumen	295.220,5	100,0	275.716,9	100,0

Passiva

	30.09.2015		30.09.2014	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	75.792,1	25,7	70.664,2	25,6
Fremdmittel	205.446,1	69,6	192.832,2	69,9
Aufwendungsdarlehen	4.231,7	1,4	4.405,8	1,6
Pensionsrückstellungen	2.820,4	1,0	2.622,5	1,0
Sonstige langfristige Rückstellungen	36,9	0,0	58,5	0,0
	288.327,2	97,7	270.583,2	98,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	943,4	0,3	1.262,7	0,5
Verbindlichkeiten	5.313,5	1,8	3.284,1	1,2
Vorgesehene Dividenden	626,3	0,2	581,2	0,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,1	0,0	5,7	0,0
	6.893,3	2,3	5.133,7	1,9
Bilanzvolumen	295.220,5	100,0	275.716,9	100,0

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (12.018,0 Tausend Euro) mit den unfertigen Leistungen (11.625,5 Tausend Euro) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (129,4 Tausend Euro) mit Guthaben aus Kauttionen verrechnet.





Bei allen Banken, mit denen die bbg in Geschäftsbeziehungen steht, wurden wieder sehr gute Ratingergebnisse erzielt, was sich bei Umschuldungen oder Darlehensneuaufnahmen in hervorragenden Darlehenskonditionen widerspiegelt.

Die Deutsche Bundesbank hat die bbg erneut als notenbankfähig eingestuft.

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5,1 Mio. Euro konnten aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage im Geschäftsjahr Sondertilgungen in Höhe von 1,3 Mio. Euro vorgenommen werden.

Die Abnahme der Aufwendungsdarlehen resultiert aus der vorzeitigen Rückzahlung von zwei weiteren Aufwendungsdarlehen in Höhe von 226,7 Tausend Euro.

Kurzfristige Kreditlinien werden der bbg von 2 Geschäftsbanken in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. Euro eingeräumt, davon sind 1,2 Mio. Euro dinglich gesichert. Dies unterstreicht weiterhin deutlich das erhebliche Vertrauen, das der bbg von den Kreditinstituten entgegengebracht wird.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben, und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2015/2016 stellt ebenfalls eine stets ausreichende Liquidität sicher. Die langfristigen Planungsdaten der bbg zeigen ausreichende Liquiditäts- und Ertragsspielräume, die insbesondere in die bestehende Bausubstanz investiert, für Neubau, Ankäufe und zur weiteren Entschuldung und somit zur Verbesserung der Eigenkapitalquote genutzt werden können.

Ertragslage

	2014/2015		2013/2014	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.743,3	96,5	44.264,3	98,9
Mietsubventionen	140,7	0,3	158,5	0,4
Verkaufstätigkeit	1.363,6	2,9	798,0	1,8
Sonstige Erträge	618,4	1,4	554,0	1,2
Bestandsveränderungen	-496,6	-1,1	-1.039,3	-2,3
	46.369,4	100,0	44.735,5	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	9.777,9	21,1	9.304,2	20,8
Instandhaltungsaufwand	13.378,8	28,9	11.962,3	26,7
Personalaufwendungen	5.736,7	12,4	5.738,1	12,8
Abschreibungen	5.289,5	11,4	5.170,0	11,6
Zinsaufwand	5.874,2	12,6	6.029,7	13,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1,1	0,0	1,2	0,0
Übrige Aufwendungen	1.687,2	3,6	1.899,4	4,2
	-41.745,4	90,0	-40.104,9	89,6
Geschäftsergebnis	4.624,0	10,0	4.630,6	10,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	-271,1		-100,3	
Steuern	0		-21,0	
Jahresergebnis	4.352,9		4.509,3	



Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Stellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen ist trotz weitest gehendem Verzicht auf Mieterhöhungen im Berichtsjahr weiterhin positiv. Hier wirken sich die Mieteinnahmen der zugekauften Objekte und die Vollauswirkung der Mieterhöhungen vorheriger Jahre weiter positiv aus. Dem stehen nach wie vor hohe Bauinvestitionen und die Notwendigkeit, ausbleibende Anschlussförderungen und Mietausfälle zu kompensieren gegenüber. Insgesamt gelang es erneut, ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung zu erzielen. Die Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2014/15 zu 32,5 % durch den planmäßigen Kapitaldienst in Anspruch genommen (Vorjahr: 32,6 %).

Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung haben sich planmäßig von 158,5 Tausend Euro auf 140,7 Tausend Euro reduziert.

Die Zinsaufwendungen sanken trotz neuer Kreditaufnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 155,5 Tausend Euro. Im Wesentlichen wirken sich hier die laufenden Tilgungen, Sondertilgungen und Umschuldungen mit deutlich niedrigeren Zinsen aus.

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Gutschriften und Kostenerstattungen.

Die „Übrigen Aufwendungen“ beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind die Zinserträge und Erträge aus Beteiligungen enthalten sowie die Auf- und Abzinsung der Rückstellungen.

Finanzlage

Die flüssigen Mittel entwickelten sich wie folgt:

Stand 30.09.2014	4.261,9 TEuro
Veränderung	-1.984,7 TEuro
Stand 30.09.2015	2.277,2 TEuro

Die Abnahme der flüssigen Mittel resultiert aus der Investitionstätigkeit.



Auch in diesem Geschäftsjahr gaben wir wieder zwei neuen Auszubildenden die Möglichkeit, den Beruf des Immobilienkaufmanns zu erlernen. Leider musste die Probezeit eines Auszubildenden im November 2014 beendet werden, sodass wir nunmehr fünf Auszubildende in unterschiedlichen Ausbildungsjahren beschäftigen.

5. Personal

Die bbg beschäftigte zum Bilanzstichtag 30. September 2015 inklusive der Auszubildenden insgesamt 125 Mitarbeiter, davon 76 Vollzeit- und 49 Teilzeitbeschäftigte.

In diesem Geschäftsjahr erscheint zwar die Fluktuation etwas höher, was aber alleine unseren befristeten Elternzeitvertretungen im kaufmännischen Bereich geschuldet war. Hier lief bei sechs Mitarbeitern die Befristung aus, wobei einer Mitarbeiterin hiervon eine unbefristete Stelle in einer anderen Abteilung angeboten werden konnte. Im Hauswartbereich hat sich eine langjährige Mitarbeiterin in die wohlverdiente Rente verabschiedet, deren Stelle ebenfalls neu besetzt wurde.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter ist im Vergleich zum Vorjahr von 44,6 Jahre auf 46,6 Jahre leicht angestiegen.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden gemäß unseres bbg-Leitbildes in fachspezifische Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen rund 22.000 Euro investiert. Neben allgemeinen Fortbildungsmaßnahmen für die kaufmännischen Angestellten wurden auch unsere Hauswarte im technischen Bereich geschult. Für einige Aufsichtsratsmitglieder gab es ebenfalls Fortbildungsmaßnahmen.

Unsere Mitarbeiter werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet, der zum 1. Juli 2015 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4 Prozent vorsah und für 2016 eine weitere Erhöhung von 2,2 Prozent vorsieht. Ergänzend zum Tarifvertrag gibt es bei der bbg Betriebsvereinbarungen, in denen die betriebliche Altersversorgung, die Altersteilzeit und die Gleitzeit geregelt sind.

Wie jedes Jahr möchten wir uns an dieser Stelle auch im Namen des Aufsichtsrates bei allen unseren Mitarbeitern für die außerordentlich guten Leistungen und das hohe Engagement bedanken – besonders hinsichtlich der konstruktiven und produktiven Leistung in Anbetracht unseres Neubauvorhabens „CarlsBlüte“.

Der Dank geht auch an den Betriebsrat für die gute kooperative Zusammenarbeit mit dem Vorstand, die immer am Interesse der bbg ausgerichtet war.

Der Personalbestand der bbg im Vergleich

	30.09.2015		30.09.2014	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	–	2	–
Prokuristen	1	–	1	–
Angestellte	45	2	51	4
Auszubildende	5	–	6	–
Hauswarte	72	47	73	49
Gesamt	125	49	133	53





6. Risikomanagement

Schon seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) befindet sich bei der bbg das darin geforderte Risikomanagement im Einsatz. Grundlage hierfür ist ein Risikofrühwarnsystem, das im Jahr 2001 eingeführt wurde und seitdem regelmäßig aktualisiert sowie hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder auch in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat ständig überprüft wird. Die Risikopolitik orientiert sich an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie dem Unternehmensziel im Rahmen der Satzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu erhalten beziehungsweise zu erhöhen. Hierbei ist das aktive Risikomanagement kontinuierlicher Bestandteil der Vorstandstätigkeit, einschließlich der Berichterstattung an die Organe der Genossenschaft.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

Zur Überprüfung und Aktualisierung der unternehmensrelevanten Risiken findet halbjährlich gemeinsam mit Vorstand und Abteilungsleitern eine Risikomanagement-Sitzung statt, auf der der Risikobericht besprochen, analysiert, ausgewertet und angepasst wird. Unter Beachtung von veränderten Umfeldbedingungen sowie neuen gesetzlichen Regelungen werden hierbei ebenfalls mögliche weitere Risiken identifiziert und entsprechend ergänzt bzw. nicht mehr vorhandene Risiken gelöscht. Jeweils im Anschluss werden die Ergebnisse mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Für eine erfolgreiche Kontrolle und Steuerung der bbg sorgen ferner die monatlichen und quartalsweisen Zusammenstellungen wichtiger Unternehmenskennzahlen. Hierzu gehören u. a. Übersichten aus dem Finanz- und Bestandscontrolling.

Parallel zur Aufstellung des jährlichen Bauinvestitionsplans wird die technische Langfristplanung stetig aktualisiert und ergänzt, um hier vorausschauende substanzerhaltende Maßnahmen zu ergreifen und möglichst ungeplante Instandhaltungen zu verhindern. Ebenso wird regelmäßig ein 10-Jahres-Wirtschafts- und Finanzplan erstellt und an die Veränderungen angepasst.



Als Kontroll- und Beratungsgremium des Vorstandes wird der Aufsichtsrat der Genossenschaft in regelmäßig stattfindenden Sitzungen – bei Bedarf auch außerordentlich – mündlich sowie durch Quartalsberichte, die über die gesetzlichen Anforderungen weit hinausgehen, auch schriftlich über die Unternehmensentwicklung informiert.

Einen weiteren Pfeiler des Risikomanagements stellt die interne Revision dar. Diese ergänzt schon unterjährig die jährliche Abschlussprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband (BBU) und wird in ihrer Funktionsweise gemäß § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Erneut wurde der bbg durch die Kreditinstitute im Ergebnis der Auswertung des Prüfungs- und Geschäftsberichts sowie des zusätzlich zur Verfügung gestellten Ratingreports die im wohnungswirtschaftlichen Bereich bestmögliche Ratingklasse bescheinigt und damit eine sehr geringe Ausfallwahrscheinlichkeit der Kredite bestätigt. Dies ermöglicht es uns, mit den Geschäftsbanken langfristige Prolongationen zu guten Folgekonditionen abzuschließen und Fremdmittelbedarfe jederzeit zu decken. Darüber hinaus konnten sich auf Einladung des Vorstandes die Kreditfachleute vor Ort persönlich ein eigenes Bild der beliebten Wohnanlagen nach Fertigstellung der Maßnahmen machen. Diese Vorgehensweise wurde sehr positiv aufgenommen.

Die Gesamtheit all dieser Bestandteile des Risikomanagements gewährleistet den Entscheidungsträgern, die Geschäftstätigkeit auch langfristig auf stabilen wirtschaftlichen Grundpfeilern fortzuführen.





II. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Die Problematik der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung Berlins einerseits und des kräftigen Bevölkerungswachstums bei relativ niedrigen Neubauleistungen andererseits nehmen wir sehr ernst und stellen uns als Genossenschaft dieser Verantwortung. Unser Neubauprojekt „CarlsBlüte“ in Berlin-Karlshorst, durch das 168 zusätzliche Wohnungen für unsere Mitglieder zur Verfügung stehen werden, wird voraussichtlich im September 2016 fertiggestellt sein. Ebenso wird die vorankommende Neubauplanung von zirka 150 Wohnungen in Berlin-Pankow erweiterte Angebote und Alternativen für unsere Mitglieder schaffen.

Aufgrund der derzeit weiterhin schon traditionell sehr geringen Leerstandsquote sieht der Vorstand hinsichtlich der zukünftigen Vermietung keine Risiken. Der Wohnungsbestand ist und wird weiterhin zeitgemäß modernisiert, und die durchschnittlichen Nutzungsgebühren liegen meist unter den Mittelwerten des Mietspiegels. Aus diesen Gründen hat auch das neue Mietrechtsnovellierungsgesetz kaum Einfluss auf unsere Ertragsplanung. Es gibt keinen Instandhaltungsstau und viele Wohnanlagen erscheinen nach abschließender, intensiver Erneuerung der Außenanlagen in einem sehr gepflegten Zustand. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass sich der sehr geringe Leerstand der letzten Jahre positiv auf die Umsatzerlöse der Genossenschaft auswirkt. Der gesamte Bestand kann als konkurrenzfähig und marktgerecht eingestuft werden, und die geringe Fluktuationsrate bei einem steigenden internen Wohnungswechsel weist eine hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder aus.





Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit bilden in den kommenden Jahren neben den beiden Neubauvorhaben in Karlshorst und Heinersdorf weiterhin die Wohnungsmodernisierungen und speziell die energetischen Gebäudesanierungen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 investierte die bbg rund 15 Mio. Euro in den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes. Für das laufende Geschäftsjahr haben wir erneut ein hohes Bauinvestitionsbudget von 22,5 Mio. Euro aufgelegt. Die Neuregelungen sowie die Bedingungen der EnEV 2014 und der geplanten EnEV 2016 lassen die Baukosten weiterhin steigen, sodass für die bbg eine wirtschaftlich tragfähige und sozial ausgewogene Umsetzung der Planungen immer anspruchsvoller wird.

Der Mitteleinsatz konzentriert sich auch unter Beachtung des demografischen Wandels immer auf die marktgerechte Anpassung der Bestände, damit unsere Mitglieder bis in das hohe Alter auch bei eingeschränkter Mobilität so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung wohnen können.

Unser Förderauftrag laut Satzung, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu bieten, wird auch durch die mit dem Aufsichtsrat regelmäßig abgestimmte Mietenstrategie und die darin festgelegten genossenschaftlichen Kappungsgrenzen gewährleistet, die unterhalb der gesetzlichen Regelungen liegen. Auf der Vertreterversammlung 2015 wurde den Mitgliedervertretern die

Mietenstrategie vorgestellt, die weder Vorab-Erhöhungen vorsah, um den negativen Folgen zur Einführung der Mietpreisbremse entgegenzuwirken, noch grundsätzliche Mieterhöhungen in den frei finanzierten Beständen unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2014/2015 einplante. Auch in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus wurde keine Weiterreichung des regulären Fördermittelabbaus zum 01.04.2015 durchgeführt. Lediglich die Umsetzung der Erhöhung der Instandhaltungspauschalen zum 01.04.2015, die aufgrund der Änderung der Baualtersklassen bei wenigen Wohnanlagen bereits zum 01.01.2015 anstanden, fand statt.

Die Genossenschaft profitiert nach wie vor von einem historisch einmalig günstigen Zinsumfeld. So ist absehbar, dass sich die Genossenschaft auch weiterhin mittelfristig extrem günstig finanzieren kann. Unsere Finanzierungspartner kommen zum großen Teil aus dem Bereich der Genossenschaftsbanken und deren Verbundpartnern. Dieses Umfeld nutzt die bbg auch konsequent zur Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen, Kreditprolongationen und den Abschluss von Forward-Darlehen bis zum Jahr 2032 mit einem Volumen von rund 62,1 Mio. Euro. Die Lage auf dem Geld- und Kapitalmarkt wird laufend beobachtet, um auf aktuelle Entwicklungen schnell reagieren zu können.





Die in einigen Darlehensverträgen ausgehandelten Sondertilgungsmöglichkeiten wurden im Dezember 2014 genutzt.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 sind alle in dieser Zeit auslaufenden Zinsvereinbarungen bereits verlängert bzw. umgeschuldet oder werden aus Eigenkapital vollständig getilgt.

Für unsere energetischen Modernisierungsmaßnahmen setzen wir vorzugsweise günstige KfW-Mittel ein, die im Nachrang abgesichert werden.

Bei jeder Umfinanzierung werden die Sicherheiten gebündelt bzw. neu strukturiert. Somit steht uns eine große Anzahl freier Grundbücher bei Finanzierungsbedarf zur Verfügung.

Wir vereinbaren grundsätzlich, dass Darlehensforderungen an uns nur mit unserer Zustimmung abgetreten oder verkauft werden können. Gutachterkosten trägt regelmäßig der Kreditgeber.

Folgende Aspekte sind für die bbg in Zukunft von besonderer Bedeutung:

- Die Leerstandsquote des Wohnungsbestandes ist seit Jahren gleichbleibend niedrig. Es ist aufgrund der derzeitigen und vom Land Berlin prognostizierten Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, dass sich diese Situation kurz- oder mittelfristig verschlechtert.
- Mit sinkenden Durchschnittsmieten ist in den nächsten Jahren ebenfalls nicht zu rechnen.
- Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin wird zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führen.
- Eine verstärkte Neubautätigkeit, wie sie die Politik fordert, ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen wirtschaftlich sinnvoll. Sie ist eine Chance für die Wohnungsunternehmen, die Wohnungsbestände an zukünftige Anforderungen anzupassen und zu erweitern. Die bbg wird auch weiterhin im Rahmen der Bestandserweiterung hierzu ihren Beitrag leisten. Generationsübergreifende Wohnkonzepte sowie standortbezogene Arrondierungen sollen hierbei Vorrang haben.
- Der prognostizierte Fachkräftemangel wird auch an der Immobilienbranche nicht spurlos vorbeigehen. Hier gilt es, die bisherige erfolgreiche Aus- und Weiterbildungstätigkeit fortzuführen. Im Bereich der Handwerksfirmen ist dieser Mangel durchaus bereits spürbar, der sich in sinkenden Kapazitäten zeigt.
- Ein Zinsänderungsrisiko ist aufgrund der bisherigen Unternehmensfinanzierung überschaubar. Auch zukünftig wird die Genossenschaft bei Neu- bzw. Umfinanzierungen darauf bedacht sein, dass ein Klumpenrisiko weder bei einem Kreditinstitut noch auf der Zeitschiene entstehen kann.





III. Voraussichtliche Entwicklung

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

Trotz erheblicher Investitionen in unser Neubauprojekt „CarlsBlüte“ in Berlin-Karlshorst sowie in die fortgeschrittenen Planungen des Neubaus in Pankow-Heinersdorf sowie umfangreicher Investitionen in die Bestände (wie die geplante Wärmedämmung und die Heizungsumstellung von Gas auf Fernwärme in unserer größten Wohnanlage „Die Burg“) und der üblichen Kosten für Substanzerhaltung, -verbesserung und weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen in vielen Wohnanlagen wird für das folgende Geschäftsjahr 2015/2016 erneut ein positives Jahresergebnis prognostiziert. Auch die mit dem Aufsichtsrat abgestimmten und daraufhin fortgeschriebenen Mehrjahreswirtschafts- und Finanzpläne (Zehnjahresplanung) weisen positive Ergebnisse aus und berücksichtigen wie schon in den vergangenen Jahren eine vierprozentige Dividendenauszahlung für unsere Mitglieder. Neben den positiven Jahresergebnissen wird selbstverständlich auch eine ausreichende Liquidität erwartet.





Folgende Prämissen wurden für die Zehnjahresplanung aufgestellt:

- jährliche Dividendenausschüttung von 4,0 Prozent brutto
- Mietertragssteigerungen pro Jahr um zirka 150.000 Euro
- Leerstandskosten von 1,6 Prozent der Sollmieten
- kontinuierliche Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) mit zirka 14,5 Mio. Euro bis 22,8 Mio. Euro jährlich auf der Grundlage unserer technischen Langfristplanung
- Kosten für den Neubau in Höhe von 22,5 Mio. Euro
- weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung durch planmäßige Tilgung von zirka 54,2 Mio. Euro
- geplante Sondertilgungen von zirka 53,4 Mio. Euro

Die im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum nochmals gesunkene Leerstandsquote von 0,85 Prozent auf 0,71 Prozent ist neben den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen ebenso ein Indikator für unsere wettbewerbsfähigen und marktgerechten Wohnungen. Unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Fördergedankens ist hier die Möglichkeit der weiteren Steigerung der Ertragskraft der bbg gegeben.

Durch den weiteren Zukauf einer Wohnanlage in Berlin-Lichtenberg sowie nach Fertigstellung des Neubaus in Karlshorst wird sich der Bestand der bbg im Jahr 2016 auf über 7.000 Wohnungen erhöhen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch zukünftig als sehr hoch eingeschätzt, so dass hier kaum Leerstand und damit einhergehender Mietausfall zu erwarten sind.

Trotz der erhöhten Nachfrage wird die bbg nicht von ihrem Vorhaben, leer stehende Wohnungen gemäß dem bbg-Standard zu modernisieren, abweichen. Investitionen in die Bestände, welche im kommenden Geschäftsjahr 22,3 Mio. Euro (Vorjahr: 18 Mio. Euro) ausmachen werden, erachtet die bbg als genauso wertsteigernd wie die erforderliche Neubautätigkeit. Dies soll für eine ausgewogene Entwicklung sorgen und die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit sichern.

Die bbg ist ferner daran interessiert, die guten Kapitalmarktbedingungen, im Speziellen das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau, für arrondierende Zukäufe zu nutzen verstärken wir ebenso die Arbeiten für das Bebauungsplanverfahren der Neubaumaßnahme in Berlin-Pankow mit dem Bezirk und den bereits eingeschalteten Architekten kontinuierlich.

Die Ertragskraft der bbg sichert vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Stabilität und der Weiterentwicklung der eigenen Bestände durch Instandhaltung und Modernisierung die Grundlage zur Erfüllung des Satzungsauftrages und den langfristigen Erhalt dieser Werte für unsere Genossenschaft.

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Thomas Frohne

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 | 2015

Bilanz zum 30.09.2015

Aktiva

Anlagevermögen	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		26.547,00	50.345,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.290.771,25		259.132.204,27
Grundstück mit Geschäftsbau	874.002,56		889.734,56
Grundstücke ohne Bauten	1.711.900,00		1.711.900,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.600,51		600.234,30
Bauvorbereitungskosten	377.804,14		396.742,49
Geleistete Anzahlungen	23.025.103,13		2.309.904,73
		286.774.181,59	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		286.866.728,59	265.157.065,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.390.074,71		3.484.875,26
Unfertige Leistungen	11.625.462,20		11.087.940,57
Andere Vorräte	1,00	14.015.537,91	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	180.586,66		215.009,19
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	261.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	245.677,69	687.264,35	238.389,99
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.277.173,92	4.261.898,46
Bausparguthaben		3.076.314,10	2.392.483,57
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	52.391,05		72.874,72
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	52.391,05	1.116,13
Bilanzsumme		306.975.409,92	286.911.654,24





Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	534.700,00		529.702,42
verbleibenden Mitglieder	17.058.168,53		15.656.851,44
gekündigten Geschäftsanteile	11.000,00	17.603.868,53	11.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 17.246,73			*(28.131,14)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		5.280.000,00	4.780.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 500.000,00			*(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		8.300.000,00	8.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		43.765.366,38	40.765.366,38
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 3.000.000,00			*(6.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.161.944,59		3.733.797,41
Jahresüberschuss	4.352.904,51		4.509.313,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.500.000,00	2.014.849,10	6.500.000,00
Eigenkapital insgesamt		76.964.084,01	71.786.631,48
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.820.388,00		2.622.495,00
Steuerrückstellungen	0,00		94.800,00
Sonstige Rückstellungen	980.262,35	3.800.650,35	1.226.504,01
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.448.166,07		177.069.460,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.229.847,81		20.168.532,50
Erhaltene Anzahlungen	12.017.997,36		11.823.824,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.640,29		329.254,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.960.129,77		1.624.420,20
Sonstige Verbindlichkeiten	153.760,89	226.200.542,19	160.065,36
davon aus Steuern: Euro 73.520,01			*(68.497,68)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.133,37	5.666,70
Bilanzsumme		306.975.409,92	286.911.654,24

*Vorjahreswert

Gewinn- und Verlustrechnung



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2014 bis 30.09.2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.883.924,85	44.422.817,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.363.600,00	798.000,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-557.278,92	-1.059.894,99
Andere aktivierte Eigenleistungen	60.676,79	20.549,27
Sonstige betriebliche Erträge	634.295,91	554.048,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.958.268,35	20.067.983,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.121,23	1.171,54
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.182,51	67.870,77
Rohergebnis	24.361.646,54	24.598.495,21
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.565.053,83	4.563.744,75
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.171.649,64	1.174.355,00
davon für Altersversorgung Euro 287.249,07		*(280.229,28)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.289.529,51	5.169.990,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.535.236,39	1.750.960,49
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.913,33	780,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.812,43	44.276,71
davon aus Abzinsung Euro 0,00		*(6.150,16)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.171.983,39	6.175.014,24
davon aus Abzinsung Euro 296.883,14		*(143.972,04)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.654.919,54	5.809.486,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.825,20	21.000,00
Sonstige Steuern	1.286.190,03	1.279.172,96
Jahresüberschuss	4.352.904,51	4.509.313,83
Gewinnvortrag	1.161.944,59	3.733.797,41
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.500.000,00	6.500.000,00
Bilanzgewinn	2.014.849,10	1.743.111,24

*Vorjahreswert

Anhang des Jahresabschlusses 2014 | 2015

A – Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014/2015 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.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden über die Laufzeit von drei Jahren abgeschrieben.

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

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



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

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

Bauvorbereitungskosten sind für die geplante Neubaumaßnahme in Berlin-Heinersdorf und für die umfassende Modernisierung der Wohnanlage Ortolanweg angefallen. Als geleistete Anzahlungen werden die zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Neubauprojekt Karlshorst ausgewiesen.

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

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

Anlagenspiegel per 30.09.2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2015/Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (plus)/Euro	Umbuchungen (minus)/Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 30.09.2015/Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	428.935,10	1.544,62	22.800,86	0,00	0,00	407.678,86	
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	382.241.310,81	5.702.239,49	0,00	522.619,46	0,00	388.466.169,76	
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47		0,00	0,00	0,00	1.430.500,47	
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	0,00	0,00	0,00	3.467.649,05	
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	0,00	92.425,57	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.854.221,07	76.529,13	12.551,77	0,00	0,00	1.918.198,43	
Bauvorbereitungskosten	396.742,49	503.681,11	0,00	0,00	522.619,46	377.804,14	
Geleistete Anzahlungen	2.309.904,73	20.715.198,40	0,00	0,00	0,00	23.025.103,13	
	391.792.754,19	26.997.648,13	12.551,77	522.619,46	522.619,46	418.777.850,55	
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00	
	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	392.287.689,29	26.999.192,75	35.352,63	522.619,46	522.619,46	419.251.529,41	

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 140 T Euro direkt abgesetzt.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 20.483,67 Euro abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt analog den Zinsbindungsfristen beziehungsweise bei den Verwaltungskosten-Darlehen der Investitionsbank Berlin entsprechend der Laufzeit der Aufwendungsdarlehen.

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.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

	kumulierte Abschreibung 01.10.2014/Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro	Abschreibung auf Abgänge Euro	kumulierte Abschreibung 30.09.2015/Euro	Buchwert am 30.09.2015/Euro
	378.590,10	25.342,62	22.800,86	381.131,86	26.547,00
	123.109.106,54	5.066.291,97	0,00	128.175.398,51	260.290.771,25
	540.765,91	15.732,00	0,00	556.497,91	874.002,56
	1.755.749,05	0,00	0,00	1.755.749,05	1.711.900,00
	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
	1.253.986,77	182.162,92	12.551,77	1.423.597,92	494.600,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	377.804,14
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.025.103,13
	126.752.033,84	5.264.186,89	12.551,77	132.003.668,96	286.774.181,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
	127.130.623,94	5.289.529,51	35.352,63	132.384.800,82	286.866.728,59



C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 60.676,79 Euro enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 11.625.462,20 Euro (Vorjahr: 11.087.940,57 Euro) enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen, Forderungen aus Steuern und Forderungen aus Hausgeldzahlungen.

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gem. den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Dabei werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Rentenanpassungen von 1,0 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Berechnungen im versicherungsmathematischen Gutachten erfolgten nach der Projected Unit Credit Method. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2015: 4,07%).

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 169.165,69 Euro drohende Verluste aus der Nichtgewährung der Anschlussförderung für eine Wohnanlage und mit 225.498,85 Euro Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Altersteilzeit. Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche sind mit 288.772,44 Euro berücksichtigt. Die Insolvenzsicherung zur Sicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeit ist durch Eintragung von Grundpfandrechten erfolgt.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 4.231.751,10 Euro.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 62.078.894,48 Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2032.

3. Latente Steuern

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

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

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



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

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 138,8 Tausend Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 54,6 Tausend Euro, aus Eintrittsgeldern in Höhe von 34,2 Tausend Euro, aus Gutschriften/Erstattungen früherer Jahre in Höhe von 18,8 Tausend Euro und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 325,9 Tausend Euro.

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

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

E – Sonstige Angaben

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

Vorstand	2
Prokuristen	1
Angestellte	46
Angestellte in Teilzeit	3
Hauswarte	25
Hauswarte in Teilzeit	48
Auszubildende	5
Gesamt	130

Mitgliederentwicklung

30.09.2014	9.208
Zugang 2014/2015	+849
Abgang 2014/2015	-447
30.09.2015	9.610

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 17.058.168,53 Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 1.401.317,09 Euro erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 1.127.685,21 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 160.800 Euro (Vorjahr: +156.800 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.844.000 Euro (Vorjahr: 3.683.200,00 Euro).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2015

	insgesamt		davon		gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.448.166,07	4.868.067,16 (4.832.212,36)	18.684.984,28	162.895.114,63	186.448.166,07	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.229.847,81	463.702,68 (393.315,26)	3.647.616,55	19.118.528,58	23.188.445,87	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	12.017.997,36	12.017.997,36 (11.823.824,22)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	390.640,29	390.640,29 (329.254,10)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.960.129,77	3.960.129,77 (1.624.420,20)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	153.760,89	153.760,89 (160.065,36)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	226.200.542,19	21.854.298,15 (19.163.091,50)	22.332.600,83	182.013.643,21	209.636.611,94	

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht



Aufsichtsrat

- Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Lothar Loehrke
(stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar
(Schriftführerin)
- Patrick Bagehorn
- Dipl.-Finanzwirt René Damme
- Manfred Siering
- Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese
- Andreas Klein
- Heidrun Dickel

Vorstand

- Dipl.-Ing. Thomas Frohne
- Jörg Wollenberg

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.352.904,51 Euro erzielt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.161.944,59 Euro ergibt sich ein zu verteilender Betrag in Höhe von 5.514.849,10 Euro. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und in die anderen Ergebnisrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.014.849,10 Euro.

Jahresüberschuss:	4.352.904,51 Euro
Gewinnvortrag	1.161.944,59 Euro
Jahresüberschuss zzgl. Gewinnvortrag	5.514.849,10 Euro

1. Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	500.000,00 Euro
2. Vorabzuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen	3.000.000,00 Euro

Bilanzgewinn	2.014.849,10 Euro
3. Dividende	626.274,06 Euro
4. Vortrag auf neue Rechnung	1.388.575,04 Euro

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Dividende vor, die 4 von Hundert der am 1. Oktober 2014 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt.

Berlin, den 20.01.2016

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG


Jörg Wollenberg


Thomas Frohne



Bestätigungsvermerk

Der gesetzliche Prüfungsverband erteilt folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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



V e r b a n d
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Berlin, den 20. Januar 2016

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Wiedemann
Wirtschaftsprüferin



Herausgeber:

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

Layout und Satz:

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

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Berlin
Auflage: 9.200 Stück

Fotos:

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Lars „Laurus“ Oschatz
York Wegerhoff, Alan Schapke

