



Geschäftsbericht 2016 | 2017

Vorwort

Geschäftsbericht

2016/2017



Immer in Bewegung bleiben, stets Veränderungen wagen, neue Ziele erreichen – dafür steht die über 130 Jahre alte bbg wie keine andere Berliner Genossenschaft. Viel wurde über die Jahre erreicht, der Wohnungsbestand von zurzeit 7.027 Wohnungen nebst einigen Gewerbeflächen sowie Stellplätzen und Garagen wurde weiter aufgebaut.

Mit dem Eigenkapital durch die gezeichneten Mitgliedschaftsanteile wurde und wird im Sinne aller Mitglieder gearbeitet, neues Eigenkapital geschaffen und seit vielen Jahren wird konstant ein sehr positives Jahresergebnis erwirtschaftet. Seit dem ersten Tag setzt die bbg dazu auf das Fachwissen ihrer Mitarbeiter.



Angefangen mit wenigen, beschäftigt die bbg heute 128 Mitarbeiter in den Bereichen Wohnungsverwaltung, Technik, Rechnungswesen und einigen Spezialgebieten. Den größten Anteil bilden unsere 72 Hauswarte. Sie sind unsere Frauen und Männer vor Ort und die ersten Ansprechpartner bei allen Sorgen, Nöten und Problemen rund um die Wohnungen unserer Mitglieder.

Aus diesem Grund möchten wir Ihnen gern im vorliegenden Geschäftsbericht einige unserer Hauswarte vorstellen. Sie haben mit ihrer täglichen Arbeit einen großen Anteil daran, dass Sie – liebe Mitglieder – von Herzen sagen können: „Hier wohnt sich’s gut!“



Bericht über das Geschäftsjahr
vom 01.10.2016 bis 30.09.2017

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Manfred Siering (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
Andreas Klein (Schriftführer)
Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (stellvertretende Schriftführerin)
Patrick Bagehorn
Kerstin Blume
Dipl.-Finanzwirt René Damme
Heidrun Dickel
Dr. Angelika Riemer

Vorstand

Dipl.-Ing. Jens Kahl
Jörg Wollenberg

Vertreterversammlung

69 Vertreter

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Organe der Genossenschaft	4
Inhaltsverzeichnis	5
Unsere Hauswarte	6
Soziales Management	10
Nachhaltigkeit	13
Hauswart Frank Weynert	14
Soziale Netzwerkpartner	16
Hauswart Michael Weynert	18
Technikbericht	20
Hauswartin Manuela Weynert	22
Übersicht Mitgliedschaften und Beteiligungen	24
Mittelverwendung/-herkunft per 30.09.2017	25
Hauswart Ronny Hintze	26
Bericht des Aufsichtsrates	28
Hauswart Andreas Meyering	30
Lagebericht	32
Hauswarte bei der bbg	36
Hauswartin Eva Krüger	38
Hauswarte Simone & Jürgen Bick	42
Hauswart Kudret Kirbas	50
Hauswart Sven Degen	56
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016/2017	58
Hauswart Peter Lunau	60
Gewinn- und Verlustrechnung	62
Anhang des Jahresabschlusses 2016/2017	63
Bestätigungsvermerk	71



Hauswarte – die guten Seelen in den Wohnanlagen der bbg



Seit über 130 Jahren ist es das Bestreben unserer Genossenschaft, die Mitglieder zu fördern. Dies kann auf vielen verschiedenen Wegen erfolgen. So ist es immer schon das Ziel der bbg gewesen, die Mitglieder mit marktgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen und damit das Eigentum der Genossenschaft zu erhalten sowie weiter auszubauen. Bereits in den Anfängen der Genossenschaft stand auch das soziale Wohl der Mitglieder im Vordergrund.

Dies machte sich insbesondere in der Ausstattung des ersten Mietwohnungsbaus im Wedding – unserem Karl-Schrader-Haus – bemerkbar. Das Haus wurde 1906 mit einer Badeanstalt (neun Wannenbäder), einem Kindergarten, einer Bibliothek und einer Berliner Eckkneipe gebaut. So beherbergte das Haus nicht nur Wohnungen, sondern bot seinen Bewohnern ein für damalige Verhältnisse ungewöhnliches soziales Umfeld. Hinzu kam eine gute Betreuung der Mitglieder durch die Genossenschaftsmitarbeiter – vor Ort und in der Geschäftsstelle.

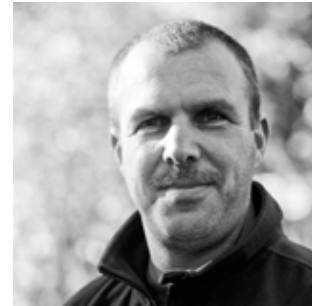
Die gute wirtschaftliche Basis und ein stets sorgsamer Umgang mit den finanziellen Mitteln ermöglichten es der bbg, mehr in die Betreuung ihrer Mitglieder zu investieren, als es beispielsweise ein privater Vermieter oder eine große, auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Gesellschaft tun würden. Insbesondere in der heutigen sehr schnelllebigen Zeit mit einem sehr angespannten Mietwohnungsmarkt in unserer Hauptstadt sind gut ausgestattete und bezahlbare Wohnungen Mangelware. Service rund um die Wohnung ist dabei für viele Vermieter nur ein zusätzlicher,

überflüssiger Kostenfaktor geworden. So wurden zum Beispiel in vielen Unternehmen die Hauswarte „abgeschafft“ und durch preiswertere Dienstleistungsfirmen ersetzt, die oft nur noch stundenweise vor Ort sind. Die Mitarbeiter dieser Firmen werden oft nach dem Mindestlohn für Reinigungskräfte entlohnt. Bei diesen Mitarbeitern entsteht keine Bindung zu ihrer Arbeitsstelle und keine Identifikation mit dem Wohnungsunternehmen, woraufhin in der Regel nur „Dienst nach Vorschrift“ geleistet wird. Ein offenes Ohr und Zeit für die Mieter bleiben nicht.



Berliner Wohnanlagen

88



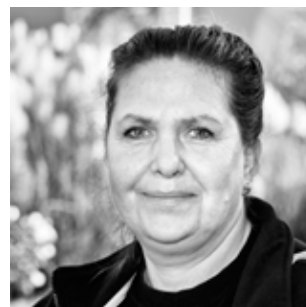
Die bbg geht da seit langer Zeit andere Wege. Auf der Basis einer starken genossenschaftlichen Tradition orientieren wir uns an den individuellen Bedürfnissen der Mitglieder. Deshalb hat sich der Vorstand schon vor vielen Jahren dafür entschieden, die sogenannten Hausbesorger abzuschaffen und durch Hauswarte zu ersetzen. Mittlerweile gibt es Hauswarte in allen bbg-Wohnanlagen. Sie bilden die Mannschaft vor Ort, sind für die Mitglieder ein bekanntes und vertrautes Gesicht und wohnen bis auf wenige Ausnahmen auch in der von ihnen betreuten Wohnanlage. Sie kümmern sich um die Hausreinigung, beseitigen im Winter verlässlich Eis und Schnee, haben ein offenes Ohr bei Sorgen und Problemen und achten auf die Einhaltung der Hausordnung.

Oft erledigen sie kleine Reparaturen in der Wohnanlage und in den Wohnungen selbst und kümmern sich bei Bedarf schnell um die Beauftragung eines Handwerkers – bei Notfällen oft auch noch nach Feierabend oder am Wochenende. Im Sommer sorgen sie dafür, dass die Pflanzen nicht vertrocknen und organisieren in vielen Wohnanlagen Hoffeste gemeinsam mit den Mitgliedervertretern. Und das sind nur einige ihrer Aufgaben. Denn auch für die Verwaltung sind sie immer im Einsatz: Sie verteilen Unterlagen, begleiten Interessenten bei Wohnungsbesichtigungen oder sind bei der Kontrolle von Pflege- und Handwerksbetrieben und zur Ablesung von Zählern im Einsatz. So gleicht kein Tag dem anderen.



72

Festangestellte Hauswarte



In vielen Wohnanlagen sind unsere Hauswarte nicht nur Mitarbeiter, die alles in Ordnung halten. Sie sind als Mitbewohner ein fester Teil der Gemeinschaft, die mit Leidenschaft den Servicegedanken leben und stolz auf ihre Wohnanlage sind. Deshalb sind unsere Hauswarte nicht bei einer Servicefirma oder sogar Tochterfirma beschäftigt, sondern bei der bbg angestellt. Und wie alle Mitarbeiter der bbg werden die Hauswarte nach den Bestimmungen des Tarifvertrags der Wohnungswirtschaft bezahlt, haben genauso viel Urlaubsanspruch wie die übrigen Mitarbeiter und natürlich auch eine entsprechende betriebliche Altersvorsorge. Diese sozialen Leistungen sind heute leider nicht mehr selbstverständlich.

Mittlerweile haben wir nicht nur einige Hauswart-Ehepaare wie zum Beispiel Simone und Jürgen Bick in Buckow, die sich gemeinsam um ihre Wohnanlage kümmern; auch die Brüder Frank und Michael Weynert sorgen zusammen mit Michaels Frau Michaela seit fast 20 Jahren für ihre Reinickendorfer Anlagen. Eva Krüger in Mariendorf ist schon seit über 30 Jahren im Einsatz der bbg – seit 2010 ist sogar ihr Sohn Patrick mit an Bord der bbg, kümmert sich um weitere Wohnanlagen in Mariendorf und unterstützt seine Mutter, wo es notwendig ist. Aber auch neue Hauswarte wie Sven Degen – seit 2013 Mitarbeiter der bbg – sind im Auftrag ihrer bbg und für die Mitglieder ihrer Wohnanlage unterwegs. Und alle haben ganz unterschiedliche Lebensläufe: Manche kommen aus handwerklichen Berufen, andere waren als Hauswarte vorher für Dienstleistungsfirmen im Einsatz und wiederum andere lernten die bbg zunächst als Vermieter kennen und bewarben sich als langjähriges Mitglied um einen Arbeitsplatz als Hauswart. Bei anderen lief es umgekehrt; sie lernten die bbg zuerst als Arbeitgeber kennen und zogen dann im Rahmen ihrer Tätigkeit in eine bbg-Wohnanlage. In einem Fall konnten wir sogar einen Hauswart aus Reinickendorf für unsere neueste Wohnanlage in Karlshorst gewinnen. Für diesen Hauswart ein willkommener Ortswechsel – für die bbg die Gewissheit, dass die neue Wohnanlage und unsere neuen Mitglieder vom ersten Tag ganz im Sinne der bbg betreut werden.



11

Hauswarte im Porträt



Die vielen verschiedenen Aufgaben eines Hauswartes und die unterschiedlichen Persönlichkeiten dahinter sollen in diesem Jahr Sie, liebe Leser, durch den Geschäftsbericht begleiten. Elf von insgesamt 72 Hauswarten haben sich bereit erklärt, Ihnen einen Einblick in ihren Alltag zu geben und sich bei der Bewältigung der täglichen Herausforderungen begleiten zu lassen.

Wir, Vorstand und Aufsichtsrat, sind stolz auf unsere Hauswarttruppe und sagen auch im Namen unserer Mitglieder Danke für die nicht immer einfache Arbeit zum Wohle der bbg und ihrer großen Gemeinschaft.





Soziales Management

Förderbericht



Auch in diesem Jahr fanden die Veranstaltungen unter dem Motto „Runter vom Sofa“, insbesondere die Events unseres Fördervereins, des „Margareta-Spettmann-Vereins e. V.“ (MSV) großen Anklang; so die Führungen in der Andraschko Kaffeemanufaktur (mit Verkostung), durch das Haus des Rundfunks, die St. Hedwigs-Kathedrale, das Renaissance-Theater, den Hauptbahnhof, durch das Rathaus Schöneberg mit Besuch der Ausstellung „Wir waren Nachbarn“, die Elektropolis-Tour vom Industriesalon Schöneeweide, Führung über die Abhörstation Teufelsberg, Stone Brewing World (mit Verkostung), Medizinhistorisches Museum und eine Führung über die IGA 2017.

Eine sommerliche Busfahrt zum Kulturhafen Groß-Neuendorf (Letschin) mit Ortsführung und Besuch des „Theaters im Bahnwagen“, eine Lichterfahrt zum „Festival of Lights“ mit Stadtführer und eine Busfahrt zum Nikolaustag 2016 mit Programm nach Potsdam ergänzten unser kulturelles Angebot ebenso wie unsere traditionellen Fahrten zum Spargel- und Gänseessen – in diesem Jahr nach Boltenmühle mit Dampferfahrt und zum Gut Sarnow in der Schorfheide mit Försterstunde. Alle fünf Busfahrten waren ausgebucht.

Weiteres Highlight war unsere Beteiligung an einer genossenschaftlichen Dampferfahrt zum Auftakt des „Langen Tages der StadtNatur“, moderiert vom Wildtierexperten Derk Ehlert.

Unsere traditionellen Open-Air-Konzerte mit dem „Glam Up Duo“ und „Ricky Fabian & The Red

Hots“ fielen in diesem Sommer wortwörtlich ins Wasser. Witterungsbedingt konnten lediglich die Konzerte in der Groß-Ziethener Chaussee (WA 61) und in der Parchimer Allee (WA 5) durch das außergewöhnliche Engagement unserer Hauswarte stattfinden.

Dafür konnten sich alle Sangesfreudigen im trockenen Bürgersaal zu einem Adventskonzert mit „Holler & Wendel“ einfinden und mit der Sevillana-Tanzgruppe „Alegria“ in den Mai tanzen.

Unsere lehrreichen Vortragsreihen „Kunst zum Kaffee“, „Philosophische Lebenskunst“, Lichtbildervorträge zur Geschichte der Stadtbezirke, Opern-, Operetten- und Musical-Vorträge, literarische Vorträge, Märchen- und Zaubernachmittage, musikalische Veranstaltungen, ein Kräutervortrag und ein Pralinen-Workshop in unseren Gemeinschaftsräumen sowie unsere Fotorallye-Reihe und ein Graffiti-Workshop in der Außenanlage Mudrastraße rundeten unsere kulturellen Aktivitäten ab.

Die Wanderungen unter ehrenamtlicher Leitung eines bbg-Mitglieds führten uns auch in diesem Jahr mit vielen Teilnehmern in die schönsten und grünsten Ecken Berlins/Randberlins und verbinden die Mitglieder über die Wohnanlagen hinaus.

In Ergänzung unserer Kinderbetreuung durch die Berliner Stadtmission in Buckow haben wir im Gemeinschaftsraum ein Osterbasteln und eine Fahrradwerkstatt für Kids in Kooperation mit der

Berliner Stadtmission organisiert sowie, gesponsert von der Berliner Sparkasse, einen Capoeira-Kurs etabliert, der leider mangels Beteiligung nicht mehr weitergeführt wird.

Die Höhepunkte unserer Kinderveranstaltungen bildeten auch in diesem Jahr wieder die Lampionumzüge mit einem anschließenden interaktiven Programm des „Theaters aus dem Koffer“. Außerdem wurden sommerliche Theaternachmittage für Kids in zwei Wohnanlagen, Herbstbasteln für



Familien in Mariendorf und Programme zum Mitmachen auf Hoffesten organisiert.

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

Die Einrichtungen erhalten diese Zuwendung traditionell und aufgrund der Nähe zu unseren Wohnanlagen.

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

In Buckow, Reinickendorf und Mariendorf nutzten viele Mitglieder auch in diesem Jahr die Möglichkeit der kostenlosen ehrenamtlichen Beratung zu Fragen der Deutschen Rentenversicherung.

Reges Interesse unserer Mitglieder und Kiezbewohner galt dem neuen „Erzählcafé Transit im Wedding“ in alter Tradition unter neuer Leitung von Lisa Schell, gesponsert vom MSV und der bbg mit zehn Veranstaltungen.



Der „Lichtenberger Opernkreis“, ebenfalls gesponsert vom MSV und mit wachsendem Publikum, wartete mit acht Veranstaltungen auf.

Die dritte „bbg-Mitglieder-Reise“ führte sieben interessierte Teilnehmer für acht Tage nach Madeira.

Unsere regelmäßig stattfindenden 43 Kurse in unseren Gemeinschaftsräumen, darunter 27 von Mitgliedern für Mitglieder, wurden auch in diesem Jahr großzügig durch den MSV unterstützt.

Unsere Fotogruppe „Ortoklick“ beteiligte sich an vier Ausstellungen: „Spiegelungen, Bewegung und Kleinigkeiten ganz groß“ im Gemeinschaftshaus Gropiusstadt, „Stadtansichten“ im Bürgerbüro der SPD Gropiusstadt, „Die laufende Produktion“ in Schöneeweide und „Kulturfenster“ in Lichtenrade.





Die Malgruppe des „bbg-scheffel-treff“ lud zu einer weiteren Vernissage ein.

Unsere Skatgruppe aus Buckow nahm am 14. Preisskat der Wohnungsbaugenossenschaften teil und belegte den zweiten Platz in der Mannschaftswertung.

Im Februar 2017 hielt der „Berliner Stadtbienen e. V.“ einen weiteren Vortrag in Reinickendorf, um auch den Mitgliedern unserer dortigen Wohnanlagen das Thema „Bienenhaltung in der Stadt“ näher zu bringen. Am 15. Juni 2017 zog ein Bienen-schwarm nach Reinickendorf, in die General-Woyna-Straße.

Bereits seit dem 13. Juni bevölkert ein Bienenvolk eine weitere Box in der Rathausstraße in Mariendorf. Beide Standorte in den parkähnlichen Hofanlagen eignen sich bestens zur Stadtbienenhaltung.

Auch im Geschäftsjahr 2016/2017 gab es für alle Mitglieder wieder zwei weitere Höhepunkte: Am 24. Juni 2017 fand unser fünftes Mitgliederfest, diesmal in den „Späth'schen Baumschulen“, mit einem bunten Programm für Jung und Alt mit Speisen und Getränken zu bbg-Preisen statt.

Am 15. Juli veranstaltete die Initiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin den Wohntag 2017 im Science Center Spectrum des Technikmuseums und in der Ladestraße.

Ein weiterer kultureller Höhepunkt des Jahres war unser drittes Mitgliederkonzert der Genossenschaften mit dem Berliner Sinfonieorchester in der Philharmonie am 24. September 2017.



Das Kontingent von 250 Karten wurde auch in diesem Jahr kostenlos an unsere ehrenamtlich tätigen und interessierte weitere Mitglieder vergeben.

Für die Sportereignisse ISTAF am 27. August 2017 im Olympiastadion und ISTAF Indoor am 10. Februar 2017 in der Mercedes-Benz-Arena haben wir an interessierte Mitglieder kostenlos Karten vergeben.

Nach Abschluss einer Vereinbarung mit der Freien Volksbühne e. V. bietet diese allen Mitgliedern der bbg für ein Jahr lang kostenlos alle Preisvorteile auf Karten der Besucherorganisation Kulturvolk I Freie Volksbühne Berlin e.V. für das Berliner und Brandenburger Kulturleben.

Seit nunmehr fünf Jahren können unsere Mitglieder in Mariendorf den Concierge-Dienst im „Machon-Eck“ nutzen. Das Angebot reicht von der Schlüssel hinterlegung über die Annahme und Ausgabe von Paketen, Vermittlung von Lieferdiensten, Kopier- und Faxservice, Internetrecherchen bis hin zur Vermittlung haushaltsnaher Leistungen und einem Ticketservice.

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



Nachhaltigkeit

Unser Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft

Nachhaltigkeit. Der Begriff wurde in Deutschland erstmals vor gut 300 Jahren durch Hans Carl von Carlowitz formuliert.

Die Vereinten Nationen haben in 2015 die Agenda 2030 verabschiedet. In diesem Zusammenhang wurden aus den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Soziales, Umwelt, Wirtschaft) verschiedene Ziele abgeleitet und nachstehende Kernbotschaften benannt:

Mensch, Umwelt, Wohlstand, Frieden und Partnerschaft!

Genau diese Botschaften charakterisieren die Genossenschaftsidee und bestimmen seit jeher unser Handeln.

An dieser Stelle haben wir regelmäßig über unsere vielfältigen Aktivitäten zur Schonung unserer natürlichen Ressourcen berichtet.

Insbesondere die umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen, welche seit über 30 Jahren eine der Kernaufgaben der bbg darstellen. Auch in Zukunft werden wir uns im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie dieser Verpflichtung mit hoher Priorität stellen.

Darüber hinaus fördern wir das Wohl unserer Mitglieder durch die Bereitstellung guten und preiswerten Wohnraums und stärken die Gemeinschaft durch vielfältige Aktivitäten. Zudem charakterisiert uns ein fairer und vertrauensvoller Umgang mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Vertragsfirmen.

Nur so gelingt es uns seit über 100 Jahren uns ständig weiterzuentwickeln – ganz im Sinne zukünftiger Generationen.





Frank Weynert

Wohnanlagen 38 und 51

Hechelstraße 36–40, Zobeltitzstraße 22

General-Barby-Straße 7–21 ungerade

Trotz seiner 45 Jahre schon ein alter Hase: Seit fast 20 Jahren ist Frank Weynert eine verlässliche Größe der bbg. Der gelernte Dachdecker und Bauklempner, der als klassischer Seiteneinsteiger zum Vollblut-Hausmeister wurde, wünscht sich, dass der Genossenschaftsgedanke wieder stärker verinnerlicht und gelebt wird und ein klein wenig mehr Zeit für Tochter Charlotta.

Frank Weynert ist mit Berliner Charme und dem Herz am rechten Fleck ein Hauswart wie er im Buche steht. Dabei ist es dem Zufall zu verdanken, dass er am 1. Oktober 1998 in die Dienste der bbg trat.

Als Begleitung bei einer Wohnungsbesichtigung traf er auf Frau Jurakovic, seinerzeit bbg-Verwalterin im Nord-Westen. Bei einem Plausch erfuhr sie, dass Weynert selbst keine Wohnung suchte, dafür aber bereits erste Erfahrungen als Teilzeithauswart hatte. Ob er sich auch vorstellen könne, das als Vollzeitstelle zu machen, fragte sie. **»Weiß ich jetzt so nicht. Ich bin Dachdecker mit Leib und Seele.«**, lautete die Antwort. Doch ein Dreivierteljahr später sah das schon anders aus; Frank Weynert wurde zu einer guten Seele, die im Hintergrund täglich dafür sorgt, dass alles klappt – vor allem, wenn mal was nicht klappt.

»Ich konnte meine Arbeit in Ruhe machen. Dann war Feierabend.«

»Hab mich erst gesträubt ein halbes, dreiviertel Jahr. Weil ich bin Dachdecker. Hab meinen Beruf geliebt, hatte Verantwortung, war Polier.«, erzählt Weynert von den Anfangszeiten. Schließlich konnte ihn der Arbeitsalltag überzeugen.

»Früher bin ich hergekommen, hatte meine Anlage gehabt, musste keine Kollegen vertreten und hab mein festes Telefon gehabt.« Er erklärt, was heute fast vergessen ist: Man war ausschließlich über das Diensttelefon erreichbar – via Festnetz versteht sich.

»Ich konnte meine Arbeit in Ruhe machen. Hab meine Reparaturen gemacht, und dann war Feierabend.«

Außer dem Winterdienst fielen alle Arbeiten an den Grünanlagen nicht in seinen Bereich. Doch kurz darauf gingen die zuständigen Hausbesorger nach und nach in Rente. Trotz vermehrter Einstellung zusätzlicher Hauswarte stiegen Verantwortungs- und Arbeitsbereich der Hauswarte an. Nicht zuletzt auch durch die Technisierung unseres Alltags.

Mit Frau Bukow ging das Dienstags-Käffchen

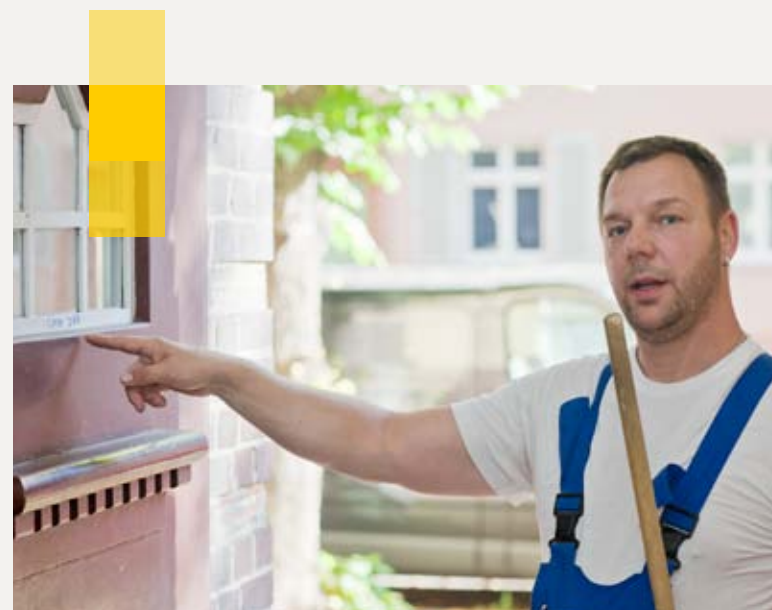
Lang vorbei sind die Zeiten des »festen Telefons«. Heute ist Weynert stets erreichbar, und viele Bewohner fordern das ein. Der Ton ist rauer geworden. Für das klassische Schwätzchen kaum Zeit mehr und am Miteinander scheint weniger Interesse zu herrschen. Das zeigt sich für Weynert nicht nur daran, dass er bei Starkregen drei Tage lang ohne Rücksicht auf Arbeitszeiten Wasser abpumpte, während zahlreiche Mieter sein Treiben tatenlos am Fenster beobachteten.

Es zeigt sich auch an ganz persönlichen Verlusten. Wie an dem von Frau Bukow. Mit der alten Dame hatte er sich von Beginn an verstanden. **»Es war auch Dienstag immer mein Ritual, gleich morgens halb achte zu kloppen. ›Ha! Komma rin, meen Kleener, ick hab Kaffe jemacht!‹«** Und dann verstarb Frau Bukow – von einem Tag zum nächsten. **»Heute noch erwische ich mich, wie ick kloppen will.«**, sagt Weynert bewegt.

»Die Firmen sitzen ja bei mir nich' in meiner Hosentasche, nachmittags um viere.«

Auch wenn sich Weynert wünscht, wirklich einmal Feierabend machen zu können und dass seine Mieter verstünden, dass er eigentlich eine 37-Stunden-Woche hat, fehlt ihm was anderes: Das Menschliche, das auch dafür sorgen würde, dass Verständnis und Hilfsbereitschaft wieder steigen.

»Wir sind doch nicht nur 'ne Nehmergesellschaft, wir geben doch auch was zurück!«, verteidigt Weynert den Genossenschaftsgedanken. Stattdessen bekommt er Anrufe in einem Wortlaut, die selbst die Berliner Pflanze aus der Fassung bringen. So als er in der Urlaubsvertretung mit den Folgen des Starkregens zu kämpfen hatte. Er solle »seinen Ar***« wegen eines Rohrbruchs »rüber bewegen«. Dass nach einem Anruf bei der verantwortlichen Firma auch seine Fähigkeiten im Ausnahmezustand an Grenzen stoßen, trifft immer seltener auf Verständnis. **»Wat soll ick machen? Die Firmen sitzen ja bei mir nich' in meiner Hosentasche, nachmittags um viere!«**



Weynert kennt Gaunerzinken nicht nur – er weiß auch, wie sie schnell wieder von den Türen und Klingelschildern verschwinden.

»Man denkt immer, man ist vier Monate weg, die haben mich alle vergessen«

Es klingelt. Wir hören Weynert, wie er erklärt, dass man mit einem Specht leben müsse, sobald dieser seine Brut begonnen hätte. Nichts mehr mit Zumauern, da gäbe es gewaltigen Ärger. Auch das muss der Mann für alle Fälle wissen, um unnötige Rechtsfolgen für die bbg zu vermeiden. Wie bei Kinderwagen in Sachen Brandgefahr und Verkehrssicherung, bei denen der Vater der zweieinhalbjährigen Charlotta mit Mietern immer wieder diskutieren muss.

Doch es gibt auch noch die schönen Momente. Auch für Weynert, dessen Eigeninitiative auch das erste bbg-Hoffest zu verdanken ist, das erst um vier Uhr morgens der Ruhe wegen von der Polizei beendet werden musste. Zu seiner Hochzeit wartete ihm der damalige bbg-Aufsichtsratsvorsitzende Reinhard Kretschmer auf und dankte ihm mit sehr persönlichen Worten für seine wertvolle Arbeit. Und als er sich erinnert, wie er vor gut zweieinhalb Jahren nach seinem ersten Bandscheibenvorfall zurückkam, kämpft der 45-Jährige mit den Tränen. Sein Comeback nach vier Monaten sprengte ungewollt eine Hoffest-Ansprache.

»Wir sind ums Eck gekommen, die haben uns gesehen, die sind alle aufgestanden, aufgesprungen, meine Mitglieder sind zu mir gekommen, haben mich umarmt, die Kleene gehalten. Man denkt immer, man ist vier Monate weg, die haben mich alle vergessen. Aber als ich dann da ankam, fand ich das ganz schön rührend.«

Es klappe doch manchmal mit dem Zusammenhalt?, fragen wir zum Abschluss. Er nickt. Mehr Teilnahme an den Hoffesten wünscht sich Weynert, mehr Hilfe untereinander und mehr von seinen Feierabenden für seine kleine Familie.

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 der „Freunde alter Menschen e.V.“ ist es, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, damit sie möglichst bis an ihr Lebensende in ihrer eigenen Wohnung bleiben können, und sie vor Vereinsamung zu bewahren. In unseren Nachbarschaftstreffpunkten in Mariendorf und Reinickendorf sind die Schwerpunkte der Arbeit des Vereins die Organisation dauerhafter Besuchspartnerschaften, die Begleitung demenzkranker Menschen, die Entlastung pflegender Angehöriger und die soziale Beratung.

Das Ziel der Zusammenarbeit mit dem VdK Sozialverband Berlin-Brandenburg e.V. ist auch hier die Wahrung des eigenständigen Lebens unserer Mitglieder in der vertrauten Wohnung und damit die Vermeidung eines vorzeitigen Heimaufenthalts.

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.



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

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



Michael Weynert

Wohnanlage 52

General-Woyna-Straße 2–12

Zobeltitzstraße 51–57 ungerade

Mit dem zweiten Weynert ahnt man: Das Hauswartsleben ist Familienangelegenheit. In der Tat ist Michael Weynert wie auch seinem jüngeren Bruder der Beruf der Eltern mit in die Wiege gelegt worden. Dabei wollte er wie Frank einen anderen Weg einschlagen: Michael arbeitete erfolgreich als Maler, hatte eine gute Position als Polier und sich den Respekt seiner Kollegen verdient, als sein Bruder ihn auf eine freie Hauswartsstelle bei der bbg ansprach. Das war Anfang 2001, in einer Zeit als immer mehr altgediente Kollegen in den Ruhestand gingen.

Eine Familientradition bekommt doppelte Verstärkung.

Auch der passionierte Maler war zunächst skeptisch – aber ganz weynerttypisch wollte auch Michael erst einmal mehr erfahren, bevor er ablehnt **»Anhören kann man es sich ja mal.«** Und schließlich war der bbg auch hier der Zufall hold: **»Und da habe ich erfahren, dass gleich zwei Hauswartsstellen frei werden. Da habe ich gleich an meine Frau gedacht.«**

Mit ihrem Sohn von neun Jahren war das Angebot für beide schließlich zu verführerisch: Wohnen und arbeiten auf nächster Nähe, keine großen Wege mehr durch den Berliner Berufsverkehr und eine zeitliche und örtliche Flexibilität, die besonders dem Jungen zugute kommen sollte.



Mit Hersteinbruch klingelt sich Weynerts Telefon warm.

Weynert wünscht sich, dass man sich hier wohlfühlt.

Als Weynert von seinem Werdegang erzählt, fällt auf, dass wir in einer frisch renovierten Wohnung stehen. Ob er die auch selbst hergerichtet habe, wo er schließlich auch im 2004 renovierten Treppenhaus dafür sorgt, dass die Arbeit seiner ehemaligen Berufskollegen immer noch erstaunlich gut in Schuss ist?

Er verneint. Früher, noch zu Anfangszeiten, hatte er ein- bis zweimal im Jahr Renovierungen in der Freizeit übernommen. **»Aber weder als Überstunden noch schwarz, alles über die Lohnabrechnung!«,** ergänzt er gewissenhaft. Heutzutage fehle für solche Zusatzarbeiten aber die Zeit. Denn auch ihn quält das Mehr an Aufgaben, das seit seinem Beginn hinzugekommen ist. Dabei spielt auch die örtliche und zeitliche Nähe eine entscheidende Rolle – einer der Gründe, der die Weynerts einst zur bbg zog. Die stete Erreichbarkeit auf Armeslänge kann zum Fluch werden, wenn man selber ein Familienleben zu koordinieren hat. **»24 Stunden sind wir ansprechbar. Das hatten wir uns damals nicht so vorgestellt, dass es doch so intensiv wird.«** Eine Hotline nach Feierabend stünde bei einer fiktiven Wunschliste der



Der gelernte Maler Michael Weynert hat heute noch ein Faible für akkurate Sauberkeit. Er hält seine Anlage top in Schuss und behält somit stets den Durchblick.

Eheleute daher auch auf dem ersten Platz – so wie Weynert sie von Kollegen anderer Wohnungsgesellschaften kennt. **»Wenn denn das Mitglied ein Problem hat, entscheiden die: Kann das warten bis zum nächsten Tag oder müssen wir sofort einen Notdienst hinschicken?«** Denn ein Leben **»immer auf dem Sprung«** lässt ihn selten wirklich abschalten. Darin sind sich alle Weynerts einig.

»Bei Sturmwarnung gehen bei uns die Alarmglocken.«

Fragt man Michael Weynert nach Wünschen zur Anlage, rücken auch bei ihm Sturm und Starkregen dieses Jahres in den Fokus. **»Bei Sturmwarnung gehen bei uns die Alarmglocken«,** sagt er. **»Wir haben hohe Dächer, keine Folien drunter. Das heißt, wenn irgendein Dachziegel verrutscht, haben sie immer gleich 'nen Wasserschaden.«** Er kennt auch den Grund dafür und erklärt, dass die Klammern, die früher immer fünf bis sechs Ziegel gehalten haben, vom im Alter ausgetrockneten Holz freigegeben werden. **»Und wenn der Wind einmal drunterfährt, hebt der einen Ziegel hoch und das reicht dann schon.«** Aber auch der Ältere der Weynerts ist kein Nörgler – im Gegenteil: Er weiß um den immensen Aufwand, den eine Dachsanierung mit sich bringt, erzählt von bereits erfolgten Dämmmaßnahmen und scheint auch sonst eher so, dass er mit der bbg mitlebt, statt nur die eigene Sicht zu sehen. Auch er hätte gern ein Mit- statt nur ein Nebeneinander. Man muss Michael Weynert drängeln, mal etwas vom Leder zu lassen. Erst dann sagt er, wo ihn der

Schuh drückt. Wenn es Hundebesitzer für komplett normal halten, dass er den Fellwechsel im Treppenhaus büschelweise begleiten muss oder dass Mitglieder ihren aussortierten Kram vor statt in die Tonne geben und eine Kettenreaktion auslösen, die der auf Sauberkeit bedachte Hauswart dann entschärfen muss. Aber vor allem versteht er nicht, dass er den Mittler spielen muss, wo Kleingkeiten direkt zu lösen wären. **»Die sagen sich: Ich sag lieber dem Hauswart Bescheid, muss der sich drum kümmern! Wenn Sie ein Problem haben bei der Nachbarwohnung – Rumtrampeln sag ich mal – und Sie sagen mir das erst nächsten Tag, dann ist die Geschichte doch schon gelaufen!«** Stattdessen muss er den Mittler geben, sich alles von der einen Seite schildern lassen, dann von der anderen – für etwas, das er final gar nicht beurteilen könne und das durch einen direkten Draht miteinander meistens schon längst gelöst wäre.

Bei allem merkt man, dass Michael Weynert seinen Beruf lebt und er sich als Teil eines Ganzen versteht. Seit fast 17 Jahren sind er und seine Frau Manuela (s. S. 22–23) nunmehr fester Bestandteil der bbg-Familie. Und ginge es nach Michael und dessen Gesundheit, wird er auch die nächsten 17 Jahre noch bei der bbg seine Aufgaben verrichten. Denn dann wäre die Zeit gekommen, an dem womöglich ein anderer junger Hauswart seinen Bruder anhaut, ob er nicht einen frei werdenden Posten besetzen wolle – weil Michael Weynert sich seinerseits endlich in den verdienten Ruhestand verabschieden darf.



Nicht ohne Stolz verteilt der Familienvater das Mitgliedermagazin.

Technikbericht



Technik allgemein

Die hauptsächlich durch die Politik geforderten, immer umfangreicheren Vorschriften und Gesetze belasten unsere technische Abteilung zusätzlich zum eigentlichen Bauinvestitionsplan, der mit 22,3 Mio. € schon ein hohes Niveau erreicht hat.

Erschwerend hinzu kommt der steigende Fachkräftemangel, einerseits durch versäumte Qualifikationen und andererseits durch die sehr gute Konjunktur. Dadurch bedingt sich leider auch eine intensivere Bauleitung durch unsere Mitarbeiter, um die gewünschte bbg-Qualität zu erreichen.

Bauzeitenpläne und Projekte mussten den Kapazitäten von Spezialgewerken angepasst werden. Besonders bei dem Gewerk Haustechnik sind teilweise sehr lange Vorlaufzeiten zu berücksichtigen.

Digitalisierung

Die Baubranche hat lange Jahre die „Digitalisierung“ nur teilweise und halbherzig umgesetzt und die einzelnen Systeme waren nicht miteinander verbunden. Durch die Lösungen von „Smart-Home“ oder anderen Gebäudeleittechniken ergeben sich neue sinnvolle und zukunftsorientierte Lösungsansätze. Dieses bedeutet aber auch, dass Arbeitsabläufe deutlich vernetzter geplant und andere Arbeitsschritte neu überdacht werden müssen. Auch im Bereich des eigentlichen handwerklichen Bauens werden sich Prozesse durch die Digitalisierung ändern und hier ggf. dem Fachkräftemangel entgegenstehen. Die bbg sieht in der Digitalisierung in allen oben genannten Bereichen eine große Chance, die wir schon in den letzten Jahren aktiv genutzt haben und weiter ausbauen werden. Dennoch bedeutet Digitalisierung teilweise zuerst immer einen Mehraufwand, der sich später aber auszahlen wird.

Sanierung im Bestand

Unsere älteren Wohnanlagen bedürfen künftig nicht mehr ausschließlich der Instandsetzung der Gebäudehülle sondern verstärkt des „Innenlebens“, u. a. der Haustechnik mit Rohrleitungen etc. Dadurch müssen innerhalb der Wohnungen notwendige Sanierungen ausgeführt werden. Im Interesse unserer Mitglieder ist bei der Vorbereitung und Planung natürlich viel mehr zu beachten als beispielsweise bei einer Erneuerung der Fassade. Mitglieder erhalten von uns ausführliche Informationen, welche Arbeiten wann in ihren Wohnungen ausgeführt werden. Die beauftragten Firmen benötigen ein umfangreiches Briefing, wie wir uns die Arbeiten vorstellen und welche Besonderheiten zu beachten sind.

Bei massiven Eingriffen wie z. B. einer Strangsanierung von Wasserleitungen oder bei einer Aufzugssanierung halten wir für unsere älteren oder bedürftigen Mitglieder Umsetzwohnungen bereit und für alle betroffenen Mitglieder alternative Sanitäranlagen für die tägliche Hygiene. Durch Einkaufsservice, Krankentransport oder die zeitweise Nutzung einer unserer Gästewohnungen konnten die Auswirkungen damit gemildert und auf ein erträgliches Niveau gebracht werden.

Letztendlich sind wir aber immer auf Kooperation und Mithilfe von allen Beteiligten angewiesen. „Wo gehobelt wird, fallen Späne“, sagt ein altes Sprichwort. Je besser aber die Information, je intensiver der Kontakt, desto reibungsloser ist der eigentliche Bauablauf und die Freude über das erreichte Ergebnis. Mit unseren Mitgliedern ist stets eine lösungsorientierte Kommunikation möglich.



Manuela Weynert

Wohnanlage 13
General-Woyna-Straße 19–21
General-Barby-Straße 43–51 ungerade
Auguste-Viktoria-Allee 68–71

Sie komplettiert die Weynert'sche »Hauswartsdynastie« der bbg: Manuela Weynert konnte gemeinsam mit ihrem Mann der Versuchung nicht widerstehen, ihr berufliches und privates Leben örtlich und zeitlich zu verbinden. So begannen beide im April 2001 ihre Laufbahnen als Seele ihrer jeweiligen Anlagen.

Manuela Weynerts Feuertaufe kam mit ihrem ersten bbg-Winter

Wie Schwager und Ehemann hat auch Manuela Weynert den Schritt in die Hauswartsgemeinschaft der bbg nie bereut. Und das, obwohl es ihre Feuertaufe 2001 mit ihrem ersten Winter wahrlich in sich hatte: Damals stieg Manuela Weynert mitten in der Nacht um halb drei aus ihrem Bett und schlurfte schlaftrunken zum klingelnden Telefon. Am anderen Ende: Eine triefend nasse Nachbarin in einer triefend nassen Wohnung, über der gerade der Warmwasserbehälter der Dachzentralheizung geplatzt war! Da stand die junge Frau vor der Herausforderung, dass sich 1.000 Liter heißes Wasser über den zweiten bis in den ersten Stock auf ihre ihr frisch anvertrauten Mieter ergossen. Doch an Tagen wie diesem werden Heldinnen geboren. Schließlich ging es hier nicht »nur« um das Ungemach der Mieter – durch die gesamten Stromleitungen war das Ganze alles andere als ungefährlich. Nur mit Taschenlampen gerüstet mussten die Weynerts ans Werk. Und dass Manuela Weynert nicht hinter den Männern steht, sondern ganz vorn mit dabei ist, hatten alle schnell erkannt: »Da meinte der damalige Techniker noch: Mensch Frau Weynert, toll gemacht, super! Du bist gut geeignet für den Job. Weil du das so gut weggesteckt und gemeistert hast!«, erinnert sie sich lachend.



So viel Grün, so wenig Besucher.

Die Dachzentralen, wie sie Weynert verkürzt nennt, vom Dach in die Hofanlage zu bringen, wäre nicht nur ihr großer Wunsch, sondern auch der einiger älterer Mieterinnen, die einen solchen Vorfall öfters durchleben mussten. »Platz genug hätten wir.«, sagt Weynert. Platz, den sie oft vor Augen hat, wenn sie sich eine kurze Auszeit nimmt. Im Gegensatz zu den meisten Mitgliedern genießt sie im Sommer gern die in ihren Augen wunderschöne Anlage. Zu der Zeit, als das Paar noch in der aktuell leeren Wohnung wohnte, in der das Gespräch stattfindet, hielt sich Ehemann Michael eigentlich ständig draußen auf, erinnert er sich. Heute sitzt seine Frau als eine der wenigen – in der neuen Pergola, die sie besonders mag; ihr Gatte ist da ganz ihrer Meinung – bei einem Kaffchen, im Plausch mit ein paar alteingesessenen Mitgliedern. Und es macht Manuela Weynert traurig, dass es scheinbar nur noch wenige zu schätzen wissen, wie herrlich sauber die komplette Wohnanlage sei, wie grün und schön mit all den Bänken und der leider wenig genutzten Pergola. Sogar die Treppenhäuser hätten sich durch die Renovierung auffällig verbessert.

Der Geduldsfaden der Mitglieder ist kürzer geworden.

Stattdessen muss sie in den Kanon der beiden männlichen Weynerts einstimmen: Die Mehrheit zieht sich zurück in die eigenen vier Wände und verschließt sich dabei auch gedanklich der Umwelt. Wenn Berufstätige zum Beispiel darauf bestehen, Wohnungsabnahmen oder -übergaben nach ihrer Arbeitszeit abzuwickeln, wird komplett vergessen, dass auch Manuela Weynert als Halbtagskraft schon längst Feierabend hätte. Dann wird auch mal rüde reagiert, wenn ein Terminwunsch nicht auf Anhieb erfüllt werden kann. Der Geduldsfaden der Mitglieder scheint allgemein deutlich kürzer geworden zu sein: »Wenn sie anrufen, und ich telefoniere und die Mailbox geht ran, oder ich bin gerade beim Arzt, dass sie auch raufsprechen und auf einen Rückruf warten. So wie auf der Mailbox besprochen.«, ärgert sich Frau Weynert. Stattdessen wird lieber sofort eine Kollegin im Urlaub von panischen Mitgliedern angerufen. Und letztlich ist auch bei Manuela Weynert das Ausnahmewetter des Jahres ein Thema, das ihr nachvollziehbar auf der Seele brennt, wenn es gilt, sich ein wenig Luft zu verschaffen: »Wir sind 'ne Runde gelaufen, haben geguckt und Sichtkontrollen gemacht,« und prompt klingelten die Telefone Sturm. Doch allen darauffolgenden Höchstleistungen zum Trotz schienen einige Mitglieder zu erwarten, dass sich die Familienmutter raus unter die Bäume und Ziegel begibt, um Superkräfte walten zu lassen.

Wenn die Weynerts auch viel können – irgendwann haben auch ihre Zauberkräfte ihr Ende erreicht.

Der Dank im Winter macht warm ums Herz.

Damit Manuela Weynerts fröhliche Art und ihr offenes Wesen auch mal genährt werden, tankt das Ehepaar seine Kräfte nach eigenem Bekunden aber auch immer wieder bei den bbg-Betriebsfeiern sowie den Weihnachtsfesten und mit dem kleinen Dank zwischendurch auf.

Und einmal im Jahr fällt sie sogar richtig auf – die Meisterleistung, die alle Hauswarte fast täglich vollbringen: im Winter. »Sind Sie schon draußen? Gegenüber wird noch nichts gemacht. Da sieht man doch gleich, wo die bbg ist.«, wird den beiden oft gesagt, wenn die Weynerts in aller Herrgottsfrühe dafür sorgen, die Wege von Schnee und Eis zu räumen. Dann wird ihnen ganz ausdrücklich für ihren Einsatz gedankt – wo doch alle wissen, dass auch die zwei bei der dunklen Eiseskälte viel lieber noch in warmen Daunen liegen würden.

Wie sich Manuela Weynert ihre Zukunft vorstellt? Sie hofft einfach, dass die Gesundheit weiterhin mitspielt und Wehwehchen ausbleiben. »Dass ich noch meine 21 Jahre glücklich bei der bbg verbringen darf, bis ich in Rente gehe.« Wen wundert diese Antwort, wenn man eine Weynert fragt? Also, uns nicht.



Zusammengeegt, statt zusammengepusht: Für die 46-Jährige Familienmutter ist Herbstlaub noch echte Handarbeit.



Ein kurzer Plausch kann Manuela Weynert den Alltag bei Wind und Wetter ganz schnell versüßen.

bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

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

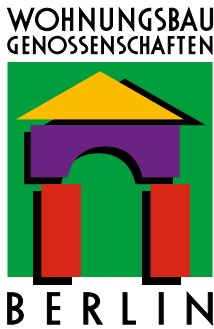
Als eines der Gründungsmitglieder der Imagekampagne „**Wohnungsbaugenossenschaften Berlin**“ und „**Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland**“ engagieren wir uns gemeinsam mit 23 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften sowie derzeit deutschlandweit 410 Wohnungsgenossenschaften für die Verbreitung der Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens. Der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften lag in Berlin bei über 80 Prozent und ist auch ein Verdienst der Imagekampagne. Durch gemeinsame Werbemaßnahmen und Veranstaltungen (wie z. B. den jährlichen Wohntag, die Werbung auf den Bussen der Berliner Verkehrsbetriebe und einen 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, Städtebau und Raumordnung e. V.
- IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- ubbw Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V.
- PSVaG PENSIONS-SICHERUNGS-VEREIN Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
- EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- Berliner Wirtschaftsgespräche e. V.
- Creditreform Berlin e. V.

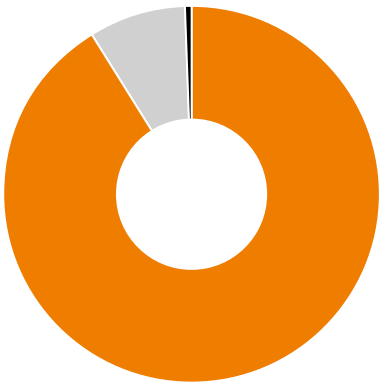
Außerdem gehört die bbg der **Ständigen Konferenz der Genossenschaften** an. Darüber hinaus besteht eine Mitgliedschaft an der **Berliner Volksbank eG** mit 500 Anteilen (26.000 Euro) und an der **GLS Gemeinschaftsbank eG** mit 400 Anteilen (40.000 Euro).

Weiterhin ist die bbg Mitglied im **Verein der Freunde und Förderer der 20. Grundschule im Wedding e. V.** der **Erika-Mann-Grundschule**, die sich gegenüber unserer Wohnanlage Karl-Schrader-Haus befindet und unterstützt jährlich die Jugendabteilung von vier Berliner Sportvereinen mit einer Spende. Die Vereine wurden ebenso aufgrund ihrer 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.

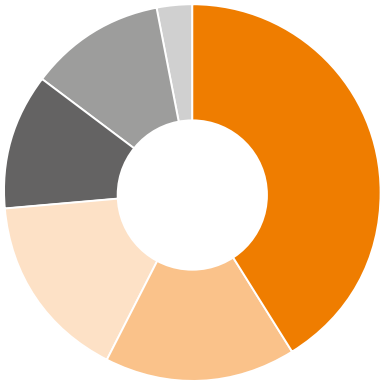


Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2017

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Erträge insgesamt	Mio. Euro	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	47,76	91,63
Übrige Erträge	4,30	8,25
Öffentliche Fördermittel	0,06	0,12
	52,12	100,00



Aufwendungen insgesamt	Mio. Euro	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben)	21,47	41,19
Unternehmen (Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, übrige Aufwendungen, Eigenkapital)	8,55	16,40
Jahresüberschuss	8,44	16,19
Mitarbeiter (Personalkosten)	6,11	11,74
Kreditinstitute (Zinsen)	6,03	11,57
Finanzamt (Steuern)	1,52	2,91
	52,12	100,00

Ronny Hintze

Wohnanlage 119

Regener Straße 42–48 u. 56–62 gerade

Patersdorfer Straße 15–21 ungerade

Zachenberger Straße 1–7

Solange der Rücken nicht aufmuckt, verbringt Ronny Hintze einen Großteil seiner verdienten Freizeit im Bastelkeller seiner Anlage, den ihm die Genossenschaft zur Verfügung stellt – und zimmert leidenschaftlich seine gefragten Schwibbbögen.

Glück im Unglück: Die bbg als bewusster Neustart

Ronny Hintze ist kein Seiteneinsteiger – im Gegenteil: Der gutgelaunte 32-Jährige sah sich vor gut sieben Jahren vor einem beruflichen Scheideweg. Denn trotz seines doch recht jungen Alters hatten ihm seine Berufsjahre im Rohrleitungsbau und im Abrissgeschäft körperlich bereits arg zugesetzt. Als ihm sein Arzt damals sagte, dass es nach seinem Bandscheibenvorfall kein Zurück ins Baugewerbe gebe, machte sich Hintze aktiv auf die Suche nach neuen Horizonten. Im Netz wurde er schließlich fündig »Dann wurde ich bei der bbg zum Vorstellungsgespräch eingeladen, ich hab denen das dann auch gesagt mit meinem Bandscheibenvorfall, alles Drum und Dran. Und da ich im November eingestellt wurde, war das gleich so 'n Härtetest für meinen Rücken, ob ich den Winter schaffe oder nicht.« Was für ein Glück, dass es der erste Winter damals gut mit ihm und seinem Rücken meinte. Denn mittlerweile gehört Ronny Hintze seit 2010 zu den guten Geistern der bbg.

Mitreden statt nur mitarbeiten.

Ronny Hintze betont, dass er kein einziges Jahr davon bereue. Womöglich ist das auch dem Umstand zu verdanken, dass er sich einst in seiner bisherigen Anlage in Reinickendorf nicht komplett ausgelastet fühlte und direkt um Aufgaben für mehr als zehn Aufgänge bat. Denn das Timing passte auch hier: Die im Bau befindliche Wohnanlage 119 galt es seinerzeit nämlich noch mit einer guten und tatkräftigen Seele für zwölf Aufgänge zu besetzen. Schon war Ronny Hintze dabei, und zwar rechtzeitig: »Dadurch, dass ich eigentlich schon hier war, als noch gebaut wurde, konnte ich auch so ein paar Verbesserungsvorschläge machen. Die wurden auch umgesetzt.« Dass es sich lohnt, rechtzeitig gefragt worden zu sein, zeigt sich nicht nur an einer momentanen Zufriedenheit, sondern vor allem im Alltag. Hintze und seiner Kollegin, die zweimal wöchentlich vier Aufgänge der Anlage betreut, steht somit nämlich nicht nur ein separater Bereich für ihr umfangreiches Gerätesortiment zur Verfügung. Wer aber meint, dass ein Neubau per se weniger Arbeit macht, als ein älteres Gebäude, der irrt. Zum Beispiel liegen kleine Setzungsrisse in der Natur der Sache, wenn ein frischer Bau mit allem tonnenschwer bestückt wird, was das Wohnen erst zum Leben macht.



»Is' aber alles ganz normal«, sagt der Mann seelenruhig, der in seinem vorigen Berufsleben sowohl mit Aufbauen als auch mit Abreißen sein Geld verdiente. Und nicht nur der Neubau selbst, sondern auch die zu betreuende Mitgliederanzahl nahm Hintze mit seinem Wunsch nach Mehrarbeit beim Wort. 168 Wohneinheiten betreut er jetzt, und das meist von sechs bis 15 Uhr. Oder bis 17 oder ausnahmsweise mal bis 18 Uhr – wenn Not am Mann ist, dauert alles eben etwas länger.

Seine bbg-»Frischlinge« beleben den Genossenschaftsgedanken neu

Dass er für den Umstand, zusammen mit seiner Frau in der Anlage zu wohnen und mobil stets erreichbar zu sein, kostbare Freizeit einbüßt, kann Hintze von sich aber nicht behaupten. Denn hier scheint sich das Prinzip zu bewahren, dass neue Besen in der Tat manchmal gut kehren – und das nicht nur in Sachen Bau, sondern vor allem auch beim Thema der lieben Gewohnheit: »Dadurch dass die meisten Mitglieder komplett alle neu eingezogen und in die Genossenschaft eingetreten sind, konnte man ihnen sagen, von wann bis wann man arbeitet. Aber ich habe den Mitgliedern dazu auch gesagt, dass sie mich bei extremen Notfällen immer anrufen können.« Das bewege sich aber bei ihm in Grenzen, sagt der Hauswart entspannt. Auch auf die Wertschätzung scheint es sich auszuwirken, dass Frischlinge des Genossenschaftslebens in die neue Anlage zogen. »Die Mieter untereinander verstehen sich meistens hervorragend. Bei Hoffesten sieht man sofort, welche Häuser wirklich zusammenhängen«, analysiert Hintze die Lage, als wir ihn zur allgemeinen Atmosphäre befragen. Er sieht viel Hilfsbereitschaft untereinander und wird auch des Öfteren zum vielbesagten Käffchen eingeladen. Den aber muss der Herr über zwölf Aufgänge viel zu oft ausschlagen. »Da verneine ich meistens, weil ich kaum Zeit dafür habe.«



Ihr Kinderlein kommet: Hintze schraubt Lampen an die Pergola und setzt so das kommende Weihnachtsschmücken der Kleinen ins rechte Licht.

Kraft durch Basteln. Oder umgekehrt?

Er zieht sein straffes Programm durch, der Ronny Hintze, bevor er zur Ruhe kommt. Was er dann so mache in seiner Freizeit? Er sorgt mit viel Kraftsport dafür, dass ihn auch der härteste Winter nicht in die Unbeweglichkeit und letztlich auf den OP-Tisch zwingt – und das bislang erfolgreich. Zwar ist der Hauswartberuf alles andere als leicht, aber bei Weitem kein Vergleich zu seinen beiden früheren Jobs. Sogar wirtschaftlich habe sich der Weg zur bbg für Hintze gelohnt: »Im Gegensatz zum Bau, wo ich extrem schwer arbeiten musste, ist es hier einfacher. (...) Und vom Finanziellen lohnt es sich viel mehr. Funktioniert alles hervorragend.« Hintzes Grinsen wirkt ansteckend. Und da der Mann scheinbar nicht genug von seiner Anlage bekommen kann, verbringt er auch so manchen Feierabend in seinem dortigen Bastelkeller, wo er in aller Ruhe liebevoll Schwibbbögen zimmert. »Jetzt habe ich fürs Büro einen gemacht, der steht da jetzt auch schon rum.«, freut er sich. Und lässt es natürlich nicht unerwähnt, dass er für die private Zusatznutzung des Kellers auch privat Strom zahlt. Diese Hauswarte – eine ehrliche Haut scheint in der Tat zur Arbeitskluft zu gehören. Hoffen wir mit Ronny Hintze, dass sein Rücken weiterhin durchhält und er weiterhin so gutgelaunt dafür sorgt, dass seine Wohnanlage so lange wie möglich frisch und in Schuss bleibt. Geht es nach Ronny Hintze, spricht dagegen rein gar nichts.



Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat der bbg hat im Geschäftsjahr vom 01.10.2016 bis 30.09.2017 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Insbesondere die Umsetzung der wieder sehr umfangreichen Investitionsplanung mit den Schwerpunkten Modernisierung der Wohnanlagen am Ortolanweg und Tulpen-, Lilien- und Hortensienstraße sowie der Bauinvestitionsplan für 2017/18 waren Gegenstand der Beratungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat über das geforderte Maß hinaus in vier gemeinsamen Sitzungen und drei Ausschusssitzungen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Die Zusammenarbeit beider Gremien war immer ergebnisorientiert und stets sehr konstruktiv.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates im zurückliegenden Geschäftsjahr war die Überarbeitung der Informationsordnung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und die Erstellung einer Compliance-Ordnung für den Aufsichtsrat.

Im Geschäftsjahr sind turnusmäßig die Mitglieder des Aufsichtsrates Frau Heidrun Dickel, Herr Lothar Loehrke und Herr Manfred Siering nach Ablauf ihrer Wahlperiode ausgeschieden. Sie wurden in der Vertreterversammlung am 29.03.2017 wiedergewählt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben mit hoher Verantwortung und in vollem Umfang ihre Funktion im Aufsichtsrat sowie in den Ausschüssen wahrgenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr vom 01.10.2016 bis 30.09.2017 ist vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt worden. Es wurde wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

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

Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2016/2017, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016/2017 zuzustimmen und wieder eine 4%ige Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Die Tradition der sehr erfolgreichen Geschäftsjahre für die bbg wird fortgesetzt. Neue Mitarbeiter haben ihren Platz in der bbg gefunden und mit ihren Leistungen nahtlos an die der Vorgänger angeknüpft. Somit konnten viele kleine und große Projekte in Angriff genommen bzw. abgeschlossen werden.

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

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

Berlin, den 01.03.2018

Der Aufsichtsrat

Manfred Siering, Vorsitzender



Andreas Meyering

Wohnanlage 10
Mudrastraße 31, 33, 35, 37 u. 40

Entspannt im Hier und Jetzt: Nach Erfahrungen im eigentümer-verwalteten Wohnen ist Hauswart Andreas Meyering bei der bbg endlich angekommen. Dass er das zu schätzen weiß, ist für ihn der Grund, sich für ein friedliches Miteinander einzusetzen.



Hängen lässt Meyering zwar niemanden, schaukeln aber schon. Dass der Spaß nicht ungewollt auf dem Hosenboden endet, ist für ihn Ehrensache.

»Ich bin emotional fest für mich installiert«, entgegnet er entspannt, als man ihn auf seine Zukunft anspricht. Er genießt die Rückendeckung und sieht keinen Grund, derzeit an Veränderungen auch nur zu denken. Ob Ideen, Wünsche oder auch Handfestes – wie hochwertiges Werkzeug zur kurzfristigen Mängelbehebung: Meyering fühlt sich in seinem Element, wenn es heißt, niemanden hängen zu lassen. Und freut sich, dass ihm das so relativ einfach gemacht wird.

»Anrufen, wenn ihr Sorgen habt. Anrufen, wenn ihr was nicht versteht.« – solche Statements der bbg-Führungsebene bis in die oberste Instanz freuen ihn sichtlich.

Schnee noch in dieser Saison?

»Lieber nich', lassen wir mal weg.«

Doch bevor der Eindruck entsteht, hier schiebe ja einer eine ganz lockere Kugel: 122 Mietparteien wuppt Meyering für die bbg. Und ganz sicher werden sich seine Herausforderungen nicht von denen seiner zahlreichen KollegInnen unterscheiden – im Gegenteil: »Lieber nich'! Lassen wir mal weg.« wirft er entschieden ein, als wir ihn auf die diesjährigen Schnee-Erwartungen ansprechen. Und als wir versuchen, aus ihm etwas Negatives über seine Arbeit herauszukitzeln, muss Meyering erst überlegen. Unaufgeregt erzählt er von zwei Mietern, die nachts um eins wegen verstopfter Toiletten bei ihm klingelten. Die wussten nicht, dass sie es mit einem gelernten Erzieher zu tun hatten, der sich die Sache ansah, die Lage kurz reflektierte – wie er selbst sagt – und die Mieter in aller Ruhe darauf hinwies, dass es sich hierbei um einen selbstverursachten Schaden handeln würde. Fürs nächste Mal!



Womöglich ist es diese Mischung aus sozialpädagogischem Background und handfester Lebenserfahrung, die Meyering das Ganze so leicht von der Hand gehen lässt. Er freut sich, dass neben den rund 20 »bbg-eigenen« Kindern auch deren Freunde und zuweilen sogar fremde Kinder »seinen« Spielplatz nutzen. Was er dann mache?

»Nichts.« Solange sich alle benehmen und alles gut behandeln. »Warum nicht? Das zieht ja auch an, und der ein oder andere überlegt sich dann vielleicht, auch herzukommen und hier zu wohnen.«

Dass er sehr oft auf freie Wohnungen angesprochen wird, beweist, wie richtig Meyering mit seiner umsichtigen Art liegt.

In einer friedvollen Umgebung habe ich den Kopf frei und kann meine Aufgaben mit Freude machen.

Wenn man es genau nimmt, ist Andreas Meyering ein Glückskind. Als gelernter Tischler kann er sich handwerklich voll am Spielplatz austoben, indem er ihn sicher und gangbar hält. Täglich hat er es mit so vielen unterschiedlichen Menschen zu tun, schenkt ihnen schnelle Hilfe und Aufmerksamkeit, vermittelt untereinander und hält bei einem Tässchen Kaffee auch mal für andere Themen das Ohr hin. Und doch hat er nicht mehr diese ihn zermürbende Verantwortung als Erzieher bei gleichzeitig mieser Bezahlung. Und hätte Meyering in seinem früheren Hauswartsleben nicht zahllose schlechte Nächte gehabt, die in einem morgendlich schlechten Gefühl im Magen mündeten: Man mag ihm fast dankbar sein, dass er uns dadurch einen so erfrischenden Blick auf sein Leben in der bbg erlaubt. Und genau deshalb wünschen wir dem so wunschlos glücklich erscheinenden Andreas Meyering, dass er sein Werk bei der bbg noch ganz lange mit Freude und Gelassenheit weiterführt.



Der gelernte Tischler kann nicht anders: Regelmäßig sorgt Meyering dafür, dass die Spielgeräte frei von Splittern und Überständen bleiben.

Lagebericht



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG wurde am 16. Mai 1886 in Berlin gegründet und ist die älteste Wohnungsbaugenossenschaft Berlins und eine der größten der Hauptstadt.

Am 30.09.2017 verwaltete die bbg 7.027 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.509 Stellplätze und Garagen. Fremdverwaltungen werden nicht durchgeführt. Im Umlaufvermögen befinden sich noch fünf Reihenhäuser in Blankenfelde, die weiterhin zum Verkauf bestimmt sind.

1.2. Strategie und Ziele

Die bbg orientiert ihr Handeln sowie die wirtschaftlichen Entscheidungen an der Erfüllung des Satzungsauftrages und des Leitbildes. Dabei stehen die Erhaltung und die Weiterentwicklung des eigenen Bestandes durch notwendige und sinnvolle Instandhaltung, durch Modernisierung sowie durch Zukauf und Neubau stets im Vordergrund. Die weiterhin sehr stabile Ertragskraft

bildet dabei die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft, um den Wert langfristig für ihre Mitglieder zu erhalten und kontinuierlich zu steigern.

Auch in den kommenden Jahren wird der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf der Wohnungsmodernisierung und dem sinnvollen Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien liegen, um bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für die Mitglieder zu gewährleisten. Zudem wird das Thema Haustechnik in ausgewählten Wohnanlagen einen neuen, weiteren Schwerpunkt setzen, nachdem in den letzten Jahren überwiegend in die energetische Sanierung und Heizungsanpassung investiert wurde. Prinzipiell ist die Genossenschaft weiterhin Neubaumaßnahmen gegenüber abgeschlossen. Leider wird das Problem der Beschaffung von baureifen Grundstücken in Berlin immer größer. Hier hat der Aufsichtsrat empfohlen, die Möglichkeit einer Erweiterung des Geschäfts auf das Berliner Umland zu prüfen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Der wirtschaftliche Aufschwung der vergangenen Jahre konnte auch im zurückliegenden Jahr weiter aufrechterhalten werden mit einem kontinuierlichen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von erneut rd. 1,9%. Die Inflationsrate stieg hingegen von 0,8 auf 1,7% im Jahresmittel. Durch weiterhin starke Zuwanderung ist ein Bevölkerungszuwachs von 1,2% auf rd. 83 Mio. Einwohner zu verzeichnen. Durch das stabile wirtschaftliche Wachstum konnte die Arbeitslosenquote von 5,8 auf 5,4% weiter gesenkt werden.

Das Bevölkerungswachstum in der Bundeshauptstadt erreichte im ersten Halbjahr 2017 ähnliche Werte wie im Vorjahr, insgesamt leben nun 3,7 Mio. Menschen in Berlin. Von den 18.400 Hinzugezogenen stammen 4.900 aus dem Bundesgebiet, die anderen 13.500 Personen aus dem europäischen und nichteuropäischen Ausland. Auch das wirtschaftliche Wachstum bleibt vergleichbar mit dem Vorjahr, das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,5% (2016: 2,6%) und liegt damit wieder über dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Berlin konnte seit mehr als einem Jahr unter 10% gehalten werden. Überdurchschnittlich viele neue Jobs werden in der gut entlohten Digitalwirtschaft geschaffen – jeder 7. neue Berliner Arbeitsplatz entsteht inzwischen in dieser zukunftsorientierten Branche.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist weiterhin durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Durch den weiter anhaltenden Zuwachs und die in vielen Bereichen steigenden Einkommen wird es für einkommensschwache Haushalte zunehmend schwerer, adäquaten Wohnraum zu finden. Der erforderliche Neubau der letzten Jahre kann diesen Trend nur mildern, aber nicht komplett abfedern.

So konnten durch die landeseigenen Gesellschaften im abgelaufenen Jahr nur knapp die Hälfte der 6.000 geplanten Wohnungen fertig gestellt werden, davon sind aber auch nur rd. ein Drittel Sozialwohnungen mit Nettokaltmieten von 6,50 €/m² Wohnfläche. Insbesondere Genossenschaften und private Unternehmen sind an weiteren Neubauvorhaben interessiert, doch wird das Thema „knappes Bauland“ künftig an Bedeutung gewinnen und so die notwendige Ausweitung des Berliner Mietwohnungsmarktes erschweren. Der neue Senat hat durch entsprechende Festlegungen in einigen Bereichen auch vielfach Projekte verzögert oder sogar gestoppt.

2.2. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Das vergangene Geschäftsjahr der bbg wurde wieder mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen. Der Vorstand der Genossenschaft hatte deshalb in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen, auch im Geschäftsjahr 2016/2017 auf die förderungsbedingten Anpassungen der Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau zu verzichten, um somit die Mitglieder satzungsgemäß zu fördern. Lediglich in vier Wohnanlagen wurden per 01.04.2017 durch Abbau der Fördermittel Erhöhungen der monatlichen Nutzungsgebühren von zwei mal 0,13 €/m² Wohnfläche vorgenommen, nachdem dort die energetischen Sanierungsmaßnahmen und die Umstellung der Heizungen abgeschlossen waren. Im Gegenzug wurde auf eine weitaus höhere Modernisierungumlage verzichtet.





Ebenfalls im Geschäftsjahr 2016/2017 verzichtete die Genossenschaft erneut auf Anpassungen der Nutzungsgebühren für den freifinanzierten Wohnungsbestand, obwohl durch die Verabschiedung des Mietspiegels 2017 zum Teil ganz erhebliche Erhöhungsspielräume möglich gewesen wären. Ausgenommen von dieser Regelung waren nur Nichtmitglieder in erworbenen Wohnanlagen und die Mitglieder, die den Nachtrag zur Schönheitsreparaturklausel immer noch nicht unterzeichnet haben.

Derzeit betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren unserer Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau 6,57 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,48 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,31 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,22 €/m²). Ausschlaggebend für die Erhöhung der Durchschnittsmieten im freifinanzierten Wohnungsbestand ist im Wesentlichen der Erstbezug der „CarlsBlüte“ in Karlsruhorst.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau liegen aufgrund der Förderverträge mit monatlich ca. 0,26 €/m² Wohnfläche noch immer über denen der freifinanzierten Wohnungen. Hätte die bbg alle Fördermittelabbauten regelmäßig an die Mitglieder weitergegeben, würde diese Differenz wesentlich höher ausfallen. Unsere genossenschaftlichen Nutzungsgebühren liegen auch in diesem Geschäftsjahr überwiegend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete der jeweiligen Wohnlagen des Berliner Mietspiegels.

Für die Wohnanlagen Lichtenrader Damm (WA 18–37 Wohnungen) und Siegfriedstraße (WA 113–16 Wohnungen) endete rückwirkend die Eigenschaft „öffentlich gefördert“. Diese zählen jetzt zum freifinanzierten Wohnungsbestand der bbg.

Den Mietnebenkosten widmet die bbg besondere Aufmerksamkeit. Die Höhe der kalten Betriebskosten kann die bbg aber nur bedingt beeinflussen. Hier steigen die Kosten im Wesentlichen durch Vorgaben des Gesetzgebers, verändern sich durch tarifliche Anpassungen bzw. hängen vom Verbrauchsverhalten der Mitglieder ab.

Durch unser aktives Betriebskostenmanagement konnten wir dazu beitragen, dass sich die kalten Betriebskosten seit 2014 insgesamt kaum verändert haben.

Durch die deutlich kühlere Witterung ist im abgelaufenen Geschäftsjahr mit leicht steigenden Heiz- und Warmwasserkosten zu rechnen. Positiv wirken sich in diesem Zusammenhang unsere zahlreichen Sanierungsmaßnahmen, aber auch der Abschluss eines besonders vorteilhaften Gaslieferungsvertrages mit der GASAG aus. Darüber hinaus unterzieht die Genossenschaft sämtliche zentralen Warmwasser- und Heizanlagen einer intensiven jährlichen Überprüfung. In diesem Zusammenhang arbeiten wir seit zwei Jahren mit einem externen Ingenieurbüro zusammen, welches die bbg bei der Anlagenoptimierung unterstützt und berät.

Besonders stark wirken sich weiterhin die umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in diversen Liegenschaften aus. Durch die nachträgliche Dämmung von Dächern und Fassaden, den Austausch von Fenstern und die Erneuerung bzw. Anpassung der Heizungsanlagen werden in diesen Wohnanlagen weitere nachhaltige Reduzierungen beim Energieverbrauch erwartet. Dies wirkt sich für die Mitglieder positiv auf die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten aus.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die größte zusammenhängende Liegenschaft in Buckow im Ortolanweg (WA 32–35) mit 565 Wohnungen energetisch saniert. Inklusive notwendiger Instandsetzungsarbeiten, Umstellung der Heizungsanlage und der Erneuerung der Aufzüge sowie der abschließenden Herrichtung der



Außenanlagen werden insgesamt mehr als 21,0 Mio. € bis zum Abschluss aller Maßnahmen investiert.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und der Anstieg des Wohnungsbedarfs in Berlin führten auch bei der bbg zu einer sehr starken Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen in allen Größen.

Bei Neuvermietung hält die bbg die Regelungen der „Mietpreisbremse“ und auch die genossenschaftliche Mietenstrategie selbstverständlich genau ein. Die genossenschaftliche Zielmiete liegt unterhalb der erzielbaren Marktmiete. Die neu zu vermietenden Wohnungen haben bei Übergabe an die Mitglieder den sehr guten bbg-Standard nach teilweise sehr umfangreicher Modernisierung.

Die hohen Investitionen und die moderate Mietenpolitik wirken sich weiterhin positiv auf die Leerstandsquote aus. Diese entspricht stichtagsbezogen mit 1,69 % dem Benchmark der BBU-Unternehmen. Hier spiegeln sich die längeren Leerstandzeiten durch verzögerte Modernisierungen wider, da im Berliner Baugewerbe die Kapazitäten nicht der Nachfrage entsprechen.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 sank die Fluktuation von 6,11 % auf 5,41 %. Die Zahl der Kündigungen ist somit weiter rückläufig. Berlinweit lag die Fluktuationsquote 2016 im Bereich der BBU-Unternehmen bei 5,5 %.

Rund 21 % der Kündigungen erfolgte aufgrund von Umzügen innerhalb der bbg. Hierdurch zeigt sich auch die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 4,55 %. Am zweithäufigsten (16,1 %) wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil Mitglieder verstorben sind.

2.3. Verkaufstätigkeit

Die letzten zwei Wohnungen in Blankenfelde wurden im Oktober 2016 verkauft, Nutzen- und Lastenwechsel war jeweils der 28.02.2017. Damit ist der geplante Verkauf aller Eigentumswohnungen in Blankenfelde abgeschlossen.

Der Verkauf einer Doppelhaushälfte konnte im Geschäftsjahr 2016/2017 notariell beurkundet und das Haus konnte am 20.04.2017 an den neuen Eigentümer übergeben werden. Ein weiteres Haus wurde bereits verkauft, der Nutzen- und Lastenwechsel wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2017/2018 erfolgen.

Das Umlaufvermögen reduziert sich damit zum Bilanzstichtag auf fünf vermietete Reihen-/Doppelhäuser.

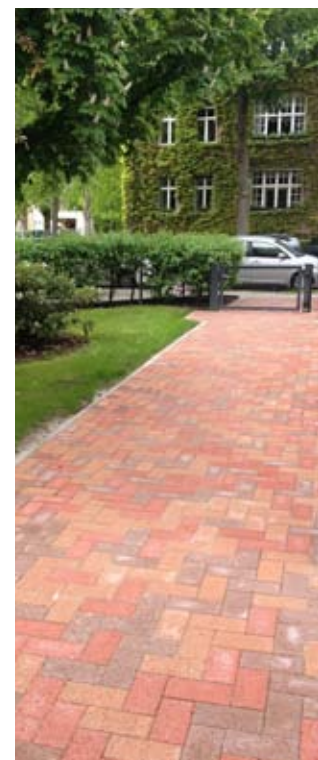
Der verbleibende Verkaufswert beträgt damit noch ca. 1,0 Mio. €.

2.4. Laufende Investitionen

Insgesamt wurde wieder ein ehrgeiziges Volumen von insgesamt 12,6 Mio. € für die Bereiche „Laufende Instandhaltung“, „Substanzerhaltung“ und „Substanzverbesserung“ aufgewendet.

Im Geschäftsjahr wurden in der Abteilung Technik neben den beiden Großprojekten im Ortolanweg in Buckow (WA 32–35) sowie in der Tulpenstraße und Hortensienstraße in Lichterfelde (WA 8) die Schwerpunkte auf die Instandsetzung bzw. Neugestaltung von Außenanlagen gelegt.

In den Wohnanlagen Koloniestraße (WA 2), Bornholmer Straße/Glücksburger Straße (WA 68), Treitschkestraße (WA 21), Greulichstraße (WA 62), Mudrastraße (WA 10), Berliner Allee (WA 104–106) und Rathausstraße (WA 73) sind die Vorgärten neu gestaltet bzw. die Innenhöfe neu gepflastert, Kantensteine gesetzt und Fahrradständer erneuert sowie vorhandene Müllplätze umgestaltet worden.





Menschen, die miteinander arbeiten,
addieren ihre Potenziale.

Menschen, die füreinander arbeiten,
multiplizieren ihre Potenziale!

(Steffen Kirchner, Motivationsredner)



Eva Krüger

Wohnanlagen 29, 37, 39, 43, 46, 48, 50 und 56

Machonstraße 37, 41, 45 | Königstraße 34, 35, 39, 40

Kurfürstenstraße 46 | Kochstraße 31, 34

Dass Eva Krüger eine echte Menschenfreundin ist, zeigt sie nicht nur als Bindeglied zwischen der bbg und ihren Mitgliedern. Sie engagiert sich überdies für den Verein »Freunde alter Menschen«, dem sie sogar nach in ihrem Ruhestand treu bleiben möchte.

Mit alter Tradition zum Weihnachtsengel

Eva Krüger ist ein Mensch, der auch an andere denkt, wenn sie es beruflich gar nicht mehr muss. So hat sie sich jahrelang von ihren Kindern belächeln lassen, dass sie jeden Heiligen Abend ein Gedeck mehr auffuhr. Eine Tradition aus der alten Heimat Danzig; für jene, die spontan klingeln könnten. Um ihnen etwas zu essen und zu trinken anzubieten, als hätte man sie wie jeden anderen Gast erwartet. So kam es 1996, dass ein Herr klingelte, den ein häuslicher Zwist am Fest der Liebe auf die Suche nach Wärme trieb. Ein Mann, der Eva Krüger immer noch »Meine Nachbarin!« nannte, obwohl sie bereits seit Jahren einige Hausnummern entfernt wohnte. »Er saß am Tisch mit uns, hat erzählt von früher. Es war wirklich super, eine schöne Weihnachtsgeschichte.« Und selbst die Kinder sagten: »Mensch Mutter; du hast Recht gehabt.«

Nur solange, bis die Kinder in die Schule kommen.

Eigentlich sah ihr Plan ganz anders aus, gesteht Eva Krüger. Wie ihre jüngere Schwester, die Ärztin wurde, wollte auch sie die Schule beenden und sich bilden. Doch wie das Leben mit Plänen oft spielt, war sie mit 20 bereits zweifache Mutter – ohne Aussichten auf Kindergartenplätze. So kam es, dass ihre Mutter sie in der Nähe wissen wollte, Vater Zufall kam dabei

zur Hilfe. Durch Verbindungen zum Vorstand der Lichtenrader Baugenossenschaft konnte sie ihrer Tochter Eva eine freie Stelle bei der bbg vermitteln. Die damals blutjunge Krüger war erstaunt, dass sie trotz ihres Alters und der Kleinkinder eine Chance bekam. Eine, die sie bis zum Schulalter ihres Nachwuchses nutzen wollte. Was ihr dabei zugute kam: 1982, als sie zum Jahreswechsel ihre bbg-Karriere begann, wehte in Sachen Gemeinschaft noch ein warmer Wind.

»Ich hab die Treppen gemacht, um sechs Uhr morgens. Die (Kinder) waren klein und sind trotzdem aufgestanden. Die standen dann mitten im Aufgang und die Mieter haben die eingesammelt. Nachher hat sich eine Gemeinschaft gefunden, die auf meine Kinder aufgepasst hat. Die Mütter, die zuhause waren, haben auf die Kinder der berufstätigen Mütter aufgepasst.«

Schließlich bekam ihr Mann nach nur einem halben Jahr auch eine Stelle bei der bbg. Und so richtet man sich eben ein. In der ersten Wohnung sogar mit der tatkräftigen Unterstützung der Mitglieder: »Meine ersten Möbel, meine erste Garderobe habe ich wirklich von den Mietern bekommen.«

Mittlerweile lebt die Mittfünfzigerin, deren warmherzige Art durch ihren Akzent der alten Danziger Heimat zusammen mit dem Berliner Jargon besonders untermalt wird, in ihrer dritten bbg-Wohnung; nicht mehr im Erdgeschoss, sondern mit Aussicht. »Ich bin wirklich hängen geblieben«, beichtet Eva Krüger.



Spontan zu wissen, dass die noble Spenderin der Domkrippe im kommenden Mai 90 Jahre alt wird, ist für Eva Krüger reine Selbstverständlichkeit.

»Ich bin mit der bbg verheiratet, sagt mein Mann.«

Es ist möglich, dass uns dadurch eine tolle Medizinerin oder super Juristin entgangen ist. Fakt ist jedoch, dass den bbg-Mitgliedern der Machonstraße, der Kochstraße, der Königstraße und eines Aufgangs der Kurfürstenstraße mit dem Umsetzen der ursprünglichen Pläne die gute Seele abhanden gekommen wäre. Denn nicht nur die Komplexe benötigen Engagement oder die Waschküche und die Sauna – auch die Sprechstunde, die Eva Krüger jeden Donnerstag von 18 bis 19 Uhr betreut, füllt sie mit Herz. Das geht weit über die wohnspezifischen Belange hinaus: »Hier kommen auch Leute: Mensch, ich habe mir Schuhe gekauft – nagelneu – die passen doch nicht. Sie kennen doch bestimmt Leute, die die brauchen könnten.« Sie zeigt stolz auf die Weihnachtskrippe, die ihr kleines Büro erhellt. Eine großzügige Spende einer Mieterin, die Krüger seit ihren ersten bbg-Tagen begleitet. Und natürlich kennt sie sie alle, die Alten. Schließlich begleitet sie die betagten Mitglieder nicht nur seit 36 Jahren – vielen von damals hat sie auch schon das letzte Geleit geben müssen. Ein Nachteil, wenn man sich als eine Familie empfindet: Man leidet mit, wenn das Leben zu Ende geht. Deshalb plant Eva Krüger auch nach ihrem Ruhestand in zehn Jahren, sich weiterhin ehrenamtlich den alltäglichen Belangen und kleinen oder großen Sorgen alter Menschen in der bbg zu widmen. Ihr Mann sei eh schon seit Jahren der Meinung, dass seine Gattin mit der Genossenschaft verheiratet sei, scherzt sie.

Das »Mädchen für alles« reist leidenschaftlich gern.

Und auch in den Jahren, die ihr noch bevorstehen, möchte sie weiterhin »Mädchen für alles« sein, wie sie sich selbst bezeichnet. Sie wünscht sich bis dahin eine neue Küche von der bbg, die sie als großzügig bezeichnet, wenn es um die Genehmigung von Notwendigkeiten geht. Da sieht Krüger die angewachsene Größe als Vorteil. Und auch dem neuen Vorstand traut sie viel zu – ist ja schließlich nicht ihr erster. Vielleicht kann sich dieser sogar durchringen, ihre Grundstücke einzuzäunen? Damit die Fremden wegbleiben, die nicht nur ihre Flaschen in der Anlage liegen lassen, sondern auch mal randalieren oder Räder stehlen? »Meine Mieter machen das nicht.«, ist sie sich sicher. Alles lässt sie aber auch denen nicht durchgehen: fremdenfeindliche Allgemeinplätze zum Beispiel. Denn sie mag Multikulti nicht nur und fühlt sich inmitten der Gemengelage wohl; sie sieht sich selbst als Ergebnis eines multinationalen Miteinanders. Und genau deshalb reist Eva Krüger auch so gern. Einmal im Jahr fremde Länder zu bereisen, das ist ihr Plan. Und so freut sie sich auf die Lebensversicherung, die sie von der bbg mit Renteneintritt bekommt: Eine große Reise – nach Indien oder Pakistan – soll es werden. Ängstlich sei sie schließlich nicht, sagt sie. Das hätte man ihr auch nicht geglaubt, der guten Eva Krüger.



Verkauft, genutzt, entnommen: Eva Krüger sorgt für den kontinuierlichen Kreislauf eines gesunden Waschmarkenlebens



Das zweite Großprojekt in der Tulpenstraße (WA 8) wurde begonnen und umfasst die Maßnahmen Fassadeninstandsetzung, Fensterüberarbeitung sowie die Umstellung von zentraler auf dezentrale Warmwasserversorgung mit Durchlauferhitzern. Des Weiteren werden alle Wohnungen mit einer Videogegensprechanlage und einem Wohnungsmanager ausgestattet.

Im Heinickeweg (WA 15) wurden bei Mieterwechsel die Gasdurchlauferhitzer ausgebaut und gegen Elektrodurchlauferhitzer getauscht. Dazu mussten im Vorfeld die Elektrosteiger verstärkt werden. Im Anschluss daran wurden noch die Treppenhäuser renoviert.

Auch in der Laudaer Straße und im Zeller Weg (WA 101–102) wurden teilweise die alten Elektrosteiger erneuert. Dieses Projekt soll auch im nächsten Geschäftsjahr weitergeführt werden.

In der Monopolstraße (WA 69) sind im letzten Bauabschnitt die wärmegeprägten Fassaden instandgesetzt worden.

Die Arbeiten im Großprojekt Ortolanweg (WA 32–35) wurden weitgehend termingerecht ausgeführt. Im Dezember 2016 wurden die letzten Gerüste abgebaut. Die notwendige Modernisierung der Aufzüge wird mit kleineren Um- und Ausbauten der Eingangssituation kombiniert, um die Zugänge insgesamt barrierearm zu gestalten. Zum Ende des Geschäftsjahres waren sechs von 19 Aufzügen bereits fertiggestellt. Mit den Arbeiten an den Außenanlagen wurde im Frühjahr begonnen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 6,4 Mio. € in die Wohnanlagen 32–35 investiert.

Die gute Konjunkturlage in der Baubranche führt auch bei der bbg zur Reduzierung der Kapazitäten von Firmen. So wurden vereinzelt Aufträge der bbg nicht angenommen oder nur zeitlich verzögert ausgeführt. Der Fachkräftemangel zeigt sich mittlerweile sehr deutlich. Durch die erweiterte Ausschreibung diverser Einheitspreis-Kataloge konnten neue Firmen vertraglich gebunden werden, um den seit vielen Jahren gleichbleibend hohen Modernisierungsbedarf in Zukunft bewältigen zu können. In diesem Zusammenhang sind auch die Ausstattungsstandards der bbg-Wohnungen vereinheitlicht und qualitativ weiter angehoben worden.



2.5. Neubautätigkeit

Für das geplante Neubauvorhaben in Pankow-Heinersdorf konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr weder ein städtebaulicher Vertrag noch ein Erschließungsvertrag geschlossen und ebenso wenig der endgültige Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden. Nach neuen Berechnungen unter Berücksichtigung aller Parameter (schwierigste Bodengründungsprobleme, immer neue Forderungen aus dem Bezirk und den übergeordneten Verwaltungen, steigende Baukosten) wird dieses Projekt aus wirtschaftlichen Gründen für die Genossenschaft aus heutiger Sicht nicht durchzuführen sein. Die bbg hat sich daher entschlossen, das Grundstück zu verkaufen.

2.6. Zukäufe von Wohnanlagen

Im Berichtszeitraum wurden keine Wohnanlagen hinzugekauft.

2.7. Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30. September 2017 insgesamt 123 Mitarbeiter inkl. vier Auszubildende beschäftigt, davon 69 Vollzeit- und 50 Teilzeitbeschäftigte, sowie vier Auszubildende. Generell ist festzustellen, dass sich die Mitarbeiteranzahl in den vergangenen Jahren kaum verändert hat.

Traditionsgemäß bildet die bbg über Bedarf aus und hat wieder einen Ausbildungsplatz neu besetzt.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 47 Jahren.

Da sich auch in der Immobilienbranche zunehmend der Fachkräftemangel bemerkbar macht, wurde vermehrt auf Fort- und Weiterbildungsangebote bei den Mitarbeitern gesetzt. Dafür wurden insgesamt rd. 33,0 Tsd. € ausgegeben – das 1,5-fache im Vergleich zum Vorjahr.

Die Mitarbeiter und Hauswarte werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet, der zum 1. Juli 2017 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4 % vorsah. Ergänzend zum Tarifvertrag gibt es bei der bbg Betriebsvereinbarungen, in denen die betriebliche Altersversorgung, die Altersteilzeit und die Gleitzeit geregelt sind.

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

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

Der Personalbestand der bbg im Vergleich				
	30.09.2017		30.09.2016	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	–	2	–
Prokuristen	1	–	1	–
Angestellte	46	5	46	5
Auszubildende	4	–	5	–
Hauswarte	70	45	71	46
Gesamt	123	50	125	51

Simone Bick

Wohnanlage 33
Ortolanweg 18–32 ger.

Flexibilität und Eigeninitiative brachten Simone Bick 2004 dazu, sich als Hauswartin bei der bbg zu bewerben. Dass sie ihren Mann Jürgen gleich zum Kennenlerngespräch mitbrachte, erwies sich für die Genossenschaft und ihre Mitglieder von Beginn an als doppelter Gewinn.

»Wollen Sie nun anfangen oder nicht?«

Wenn Simone Bick an ihren ersten Kontakt mit der bbg zurückdenkt, muss sie lachen. »Wollen Sie nun anfangen oder nicht?« fragte das andere Ende der Telefonleitung, als sie sich eigentlich nur erkundigen wollte, ob die Genossenschaft womöglich Bedarf an einer Hauswartin hätte. Denn auf ihre Bewerbungen bei der Verwaltung hatte sie bis dahin keinerlei Antworten erhalten.

Der tatkräftigen Initiative der zierlichen Frau ist es zu verdanken, dass das Ehepaar Bick seit zwölf Jahren zu den guten Seelen der bbg gehört. Ihr Mann Jürgen ging gerade zum zweiten Mal durch die Insolvenz eines Arbeitgebers, als die gelernte Apothekenkraft die Zügel in die Hand nahm. Sie, die nach der Geburt ihrer Kinder auch immer »nebenbei abends gearbeitet« hat, überlegte ein Weilchen und kam dann auf die Idee, sich als Hauswartin zu bewerben. Und dann war das Glück nicht nur Simone, sondern auch Jürgen Bick hold. Denn nach der ersten telefonischen Verwirrung erhielt seine verdatterte Gattin den prompten Rückruf der bbg – nicht nur mit der Entschuldigung, dass es sich um ein Versehen gehandelt hatte, sondern auch mit:

»Schön, dass Sie angerufen haben. Wir hätten da was für Sie!« Denn die bbg suchte – wie der erste Telefonkontakt erahnen ließ – händeringend nach guten Leuten. 2004 war die bbg dabei, sich von Hausbesorgern und externen Dienstleistern auf Vollzeithauswarte umzustellen. So nahm Simone ihren Jürgen, einen gelernten Gas-Wasser-Installateur, einfach mit zum Gespräch. »Oh, ist ja schön, dass Sie Ihren Mann auch noch mitgebracht haben.«, erinnert sie sich. Und schon wurden die Frau mit Tatkraft und der Mann mit dem handwerklichen Geschick zum bbg-Herz im Ortolanweg.

Selbstorganisation und Gemeinschaftssinn sind genau ihr Ding.

Bei den Bicks läuft alles Hand in Hand. Nicht nur damals galt es, füreinander einzuspringen, wenn es beim anderen gerade nicht läuft; auch heute sind die beiden ein Team, das sich aufeinander verlassen kann. So machen Simone und Jürgen Bick meist alles gemeinsam und haben keine klassischen Zuständigkeitsbereiche. Dennoch ist alles der Effizienz halber so aufgeteilt, wie es beiden am besten von den Händen geht. »Ich fege, sie wischt. Sie wischt einfach schneller.«

Jürgen Bick

Wohnanlage 32
Ortolanweg 34–48 ger.

Der gelernte Bauklempner bildet mit der ursprünglichen Apothekenkraft ein festes Gespann, das sich blind aufeinander verlassen kann. Beide bewirtschaften ihre Anlage so reibungslos, dass sie keine strikte Aufgabenteilung benötigen.

Und bei 16 Aufgängen mit insgesamt 256 Mietparteien ist Effizienz vonnöten, vor allem wenn Jürgen trotz Spaß an seinem Beruf lachend eingesteht »Putzen tut keiner gern.« Am Ende ist da aber immer der Stolz, dass alles sauber ist. Und die Anerkennung, dass es alle so sehen. Denn auch die Bicks sind seit dem 1. Juli 2005 nicht nur die »bbg vor Ort«, sondern ein halbes Jahr länger vor allem auch Mitglieder – also ein fester Teil der Nachbarschaft.

Bick gesteht, dass er und seine Frau ein Weilchen gebraucht haben, sich einzuarbeiten, die Abläufe zu verinnerlichen – »ins Tempo zu kommen« – und eben auch zu sehen, welche Aufgabenteilung für beide am besten funktioniert. Doch der Umstand, sich seine Arbeit weitestgehend selbst einteilen zu können, ist für den Mann mit dem freundlichen Grinsen, der seine Frau um einen Kopf überragt, ein entspannender Lebensfaktor. Zwei Insolvenzen, die er als Arbeitnehmer durchlaufen musste, und ein unliebsamer Job als Dachklempner waren für Jürgen Bick viel stressiger, als es selbst ein handwerklicher Notruf aus der Nachbarschaft heute sein kann. Das sieht seine Frau Simone nicht anders: »Vor allem nicht mehr auf dem Dach arbeiten!« wirft sie

ein, als sie sich an diese Zeit erinnert. Wenn aber die bbg-Kollegen aus der direkten Umgebung um Hilfe rufen, zögert weder Jürgen, wieder aufs Dach zu steigen, noch Simone, das auch zuzulassen. So erinnert er sich auf Nachfrage nach der bislang größten Herausforderung der letzten Zeit daran, wie vor zwei oder drei Jahren ein Sturm drohte, die gesamte Dachpappe vom Haus einer Hauswarts-Kollegin abzudecken. »Das war heftig.«, erinnert er das Gemeinschaftswerk, das letztlich gutging. Aber auch wenn Simone Bick die Überschwemmung von Waschküche, Sauna und Kellern erwähnt, hat das Erinnern wie bei ihrem Mann auch eine ruhige Beiläufigkeit. Kurzfristig auftauchende Herausforderungen sind zwar spannend und gar aufreibend, aber für beide kein Stress. Wenn da was zu tun ist, dann wird das eben gemacht.



Auch wenn die Mitglieder helfen, die unschönen Reste der Silvesternacht zu entsorgen: Für Simone Bick bleibt immer was zu tun.

»Was du gibst, das kriegst du zurück«

Das sieht im beruflichen Alltag auch abseits solch wetterbedingter Ausnahmesituationen nicht anders aus. Da sind neben den ersichtlichen Dingen wie Reinigung, Wartung und Pflege der kompletten Wohnanlage vor allem auch die Aufgaben im Hintergrund, die einen wesentlichen Teil des Ganzen ausmachen. Auftragserstellung und -dokumentation bei Schäden und Reparaturen oder eben die gesamte Administration und Koordination, die eine Leerwohnung bis zur Neuvermietung erfordert. Zwar stehen auch im Ortolanweg schon lange keine »zu vermieten«-Schilder auf den Grundstücken mehr; dazu sind die bbg-Wohnungen viel zu begehrt. **»Heute werden die einem nahtlos aus den Händen gerissen.«**, sagt Jürgen Bick. Dennoch müssen die Eheleute vor jedem Neueinzug darauf achten, dass sich Handwerksfirmen nicht gegenseitig auf die Füße treten. Und das heißt einiges; besonders aktuell, wo eine leerstehende Wohnung ein neues Bad (**»Von blau in ... na eben schick.«**) und eine neue Küche bekommt. Wo vorher noch ein komplett neuer Bodenbelag ansteht. Simone Bick ist froh darüber, dass ihr das Handy die dafür notwendige Kommunikation und das Formularwesen heute erleichtert, wo früher der Papierkram noch ein echter Papierkram war. Auch sonst scheint sie dieses Immer-erreichbar-Instrument nicht so zu stören wie es bei KollegInnen den Anschein hat. Das hat aber sicherlich hier auch damit zu tun, dass Bicks Mitglieder diese 24/7-Option nach Feierabend nicht unnötig auszureizen scheinen: **»Unsere Mitglieder rufen nicht wegen einem tropfenden Wasserhahn an.«**, sagt sie, wenn man die beiden auf den abendlichen Notdienst anspricht. Das Handy klingelt nach Arbeitsschluss nur selten. Und wenn, dann wird selbstverständlich sofort

rangegangen oder schnellstmöglich zurückgerufen. Dieser umsichtige Umgang miteinander ist sicherlich auch ein Grund dafür, dass für Simone Bick das Beantworten von Mitgliederfragen der Aufgabenbereich ist, der ihr an ihrem Arbeitsalltag am meisten gefällt. Dass man in der Folge dann zwar nie so richtig abschalten kann, ist für beide Bicks gar kein Problem. Sie arbeiten zusammen und sie leben mittendrin. Wenn man aber über die Arbeit, die Menschen – die gleichsam Kunden und Nachbarn sind – und deren Leben beim Abendessen redet wie über Familienmitglieder, ist der Abschied umso schmerzlicher. Die Alten, die bereits bis zu 45 Jahre bei der bbg wohnen, gehen nach und nach. Viele von den Verbliebenen schreiben den Bicks Karten, ob zum Weihnachtsfest oder als Wiederbegrüßung nach dem Urlaub. Ihm blühe dann immer das Herz auf, sagt Jürgen Bick und wirft **»Die Älteste wird dieses Jahr 99.«** ein, als könne er auch all die anderen animieren, es ihr mit dem Altwerden nachzutun. Doch im Ortolanweg scheint auch immer wieder eine gute Nachbarschaft nachzuwachsen. **»Auf alle Fälle«** erwidert er gleich zweifach, als man Bick auf eventuell entgegengebrachte Wertschätzung anspricht. **»Was du gibst, das kriegst du zurück.«**, so sein Motto. Und dass es immer Ausreißer gibt, die nur für sich sein wollten, sei für ihn einfach auch normal. Vor allem bei jungen Neumitgliedern, ergänzt Simone Bick. Aber dennoch scheint das gegenseitige Verhältnis der Mitglieder auf stabilen Beinen zu stehen. Regelmäßig vor allem auch von den Mitgliedern mitorganisierte Flohmärkte zeugen von einem Gemeinschaftsanspruch, der nicht nur erwartet, sondern auch selbst initiiert wird.



Seit zwei Jahren schippt Jürgen Bick den Schnee allein.

Natürlich braucht ein Gedanke in Sachen Verständnis auch im Ortolanweg manchmal einen zarten Stupser, um zu reifen. Da wir die Bicks kurz nach dem Jahreswechsel treffen, kommen wir außer auf das Wetter natürlich auch auf den Neujahrstag zu sprechen. Und da weiß Simone Bick zu berichten, dass es die ersten elf Jahre schier unmöglich war, die Anlage schnell von den Hinterlassenschaften zu bereinigen. **»Säckeweise. Bis zu 20 Stück.«**, darunter auch **»extrem«** viele Flaschen. Schließlich reichte es ihr: Sie fragte im bbg-Büro nach, ob dazu ein Aushang mit der Aufforderung an die Mitglieder möglich sei, den Unrat nach all der Knallerei und Feierei selbst zu entsorgen, da das für zwei allein einfach nicht machbar sei. Der Aushang erfolgte zum Jahreswechsel 2016/17 – und siehe da: Er war für das Hauswartspaar ein voller Erfolg. Das Bewusstsein war geschärft; auch Mitglieder, die der Knallerei selbst gar nichts abgewinnen können, packen seitdem tatkräftig mit an. Der Lohn: Selbst Fremde »von außerhalb« drücken ihre Bewunderung für die vorbildlich saubere Anlage aus, so Jürgen Bick.

Was sich die Bicks denn wünschen würden? **»Schneedienst abschaffen wäre eine gute Sache.«**, gesteht er lächelnd ein. **»Ab einem bestimmten Alter.«**, ergänzt Simone Bick, die beim letzten heftigen Schneedienst vor zwei Jahren laut



Mit der Montage eines neuen Schließzylinders für die Müllanlage sorgt auch Jürgen Bick ganz sicher für Sauberkeit seiner Anlage.

Aussage ihres Mannes »total fertig« war. **»Wir haben über 22 größere Treppen.«**, sagt sie und fügt hinzu, dass man diese nur per Körperkraft und nicht maschinell vom Schnee befreien könne. Und dass sich dieser Schnee, der von Wegen, Treppen und Zufahrten geräumt wurde, nicht automatisch verflüssigt und irgendwo hin muss, vergisst man dabei leicht. Wenn die zierliche Simone Bick zeigt, über welche Hecken sie das schwere Nass schippen musste, wird klar, dass das Wollen allein auf Dauer an seine physischen und physikalischen Grenzen stößt. Und wie es bei den Bicks eben so ist, nahm dann Gatte Jürgen das Ruder in die Hand; er sah, erkannte – und übernahm. Seit den letzten zwei Wintern war die Schneelage in der Stadt dann zwar relativ gemäßigt – ganz zum Unmut von Millionen Berlinern –, aber angesichts der Anlagengröße möchte man den zwei Bicks gönnen, dass ihr Wunsch nach Unterstützung beim Winterdienst auf offene Ohren stößt. Denn ansonsten scheinen beide nämlich rundum zufrieden mit ihrem Arbeitsleben und ihrem beruflichen sowie privaten Wohnumfeld zu sein. Es dürfe gern so bleiben, sagen beide einhellig auf die Frage nach ihren Zukunftsplänen. Dass Jürgens Knie, das durch seine vorigen Stellen arg in Mitleidschaft gezogen wurde, nicht schlimmer muckt, dass Simone weiterhin so viel Power hat und gesund bleibt. Das wollen die gutgelaunten Hauswarte aus dem Ortolanweg bis zur Rente in rund zehn Jahren schaffen. Das wünschen wir Ihnen auch – und uns.



Die Bicks teilen den Wunsch, das zu schaffen, was schon vielen gelang: hier alt zu werden.

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Ertragslage

Die bbg kann erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände – zeigt wiederum einen Anstieg der Umsatzerlöse um rd. 1,5 Mio. €. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die im vorherigen Geschäftsjahr fertiggestellten Wohnanlage „CarlsBlüte“ in Karlshorst. Bei den Bestandsmieten erfolgten Erhöhungen der Dauernutzungsgebühren im Wesentlichen nur im Rahmen der Neuvermietung oder durch Anpassung im Rahmen des Fördermittelabbaus bei vier Wohnanlagen.

Die Verkaufstätigkeit entwickelte sich rückläufig, da im Vorjahr fast alle Wohnungen verkauft wurden. Aus den Verkäufen wurde in allen Fällen ein Buchgewinn erzielt.

Erneut wurden weitere bilanzielle Erträge durch eine erforderliche Wertanpassung/Zuschreibung des Grundstücks Neukirchstr. in Pankow-Heinersdorf in Höhe von 339,8 Tsd. € generiert. Der Grund und Boden musste in früheren Jahren aufgrund der negativen Wertentwicklung mehrfach abgeschrieben werden.

Gleiches gilt für das Grundstück Monopolstraße (WA 69). Hier wurde eine notwendige Wertanpassung/Zuschreibung in Höhe von 2,13 Mio. € vorgenommen.

Die öffentlichen Fördermittel reduzierten sich planmäßig von 135,5 Tsd. € auf 63,6 Tsd. €.

Der Zinsaufwand ist um 201,0 Tsd. € auf 5,8 Mio. € gesunken. Hier wirken sich die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehensstilgungen aus.

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte 31,9% der Mieteinnahmen.

Ertragslage					
	2016/2017		2015/16		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.759,6	91,6	46.210,4	95,4	1.549,2
Fördermittel	63,6	0,1	135,5	0,3	-71,9
Verkaufstätigkeit	400,0	0,8	1.734,3	3,6	-1.334,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	3.480,1	6,7	1.697,1	3,5	1.783,0
Bestandsveränderungen/Aktiviere Eigenleistungen	400,8	0,8	-1.342,9	-2,8	1.743,7
	52.104,1	100,0	48.434,4	100,0	3.669,7
Betriebskosten und Grundsteuer	10.196,2	19,6	9.874,0	20,4	322,2
Instandhaltungsaufwand	12.619,9	24,2	12.978,7	26,8	-358,8
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	4,5	0,0	-4,5
Personalaufwand	6.118,2	11,7	5.790,6	11,9	327,6
Abschreibungen	6.499,4	12,5	5.680,9	11,7	818,5
Zinsaufwand	5.845,2	11,2	6.046,2	12,5	-201,0
Übrige Aufwendungen	2.109,9	4,1	1.833,9	3,8	276,0
	-43.388,8	83,3	-42.208,8	87,1	-1.180,0
Geschäftsergebnis	8.715,3	16,7	6.225,6	12,9	2.489,7
Zins- und Beteiligungsergebnis	-166,7		-95,8		-70,9
Steuern	-111,0		-113,0		2,0
Jahresergebnis	8.437,6		6.016,8		2.420,8



Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich um 818,5 Tsd. € auf 6.499,4 Tsd. € erhöht. Ursächlich sind hier die Zugänge durch Modernisierung der Wohnanlage Ortolanweg (WA 32–35) sowie die Vollauswirkung der Abschreibungen für die „CarlsBlüte“ (WA 119).

Für die Erhaltung und zeitgemäße Ausstattung der Bestände wurden wieder sehr hohe Investitionen getätigt. Für die laufende Instandhaltung wurden 3,4 Mio. €, für die Substanzerhaltung 3,3 Mio. € und für die Substanzverbesserung 5,9 Mio. € ausgegeben.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von 166,7 Tsd. € und den Steuern in Höhe von 111,0 Tsd. € verbleibt ein Jahresergebnis von 8.437,6 Tsd. € (Vorjahr: 6.016,8 Tsd. €).

3.2. Finanzlage

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

Stand 30.09.2016	7.255,7 Tsd. €
Veränderung	56,9 Tsd. €
Stand 30.09.2017	7.312,6 Tsd. €

Der Zugang der flüssigen Mittel resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Eine kurzfristige Kreditlinie wird der bbg von einer Geschäftsbank in Höhe von 1,2 Mio. € eingeräumt, diese ist dinglich gesichert. Eine weitere, bisher bestehende Kreditlinie wurde aufgrund von Vorhaltekosten beendet. Es besteht aber die Zusage des Kreditinstitutes, diese bei Bedarf jederzeit wieder zu aktivieren.

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen wurden teilweise mit Darlehensmitteln finanziert. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von 10,2 Mio. € aufgenommen. Davon sind 8,2 Mio. € für die Modernisierung der Wohnanlage Ortolanburg und 2,0 Mio. € für sonstige Investitionen in die Bestände bestimmt.

Für die laufende Instandhaltung, Substanzerhaltung und Substanzverbesserung wurden 10,6 Mio. € aus Eigenmitteln verwendet.

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

Die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2017/2018 stellt ebenfalls eine ausreichende Liquidität sicher. Die langfristigen Planungsdaten zeigen in allen Jahren ausreichende Liquiditäts- und Ertragsspielräume. Diese können in die bestehende Bausubstanz, für die weitere Entschuldung, Ankäufe oder Neubauprojekte verwendet werden.



3.3. Vermögenslage

Das Bilanzvolumen ist um 397,0 Tsd. € auf 322,4 Mio. € gestiegen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,8 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,5 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (314,2 Mio. €) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (312,2 Mio. €) – noch 2,0 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Aktiva

	30.09.2017		30.09.2016		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Langfristiges Vermögen	312.215,4	96,8	309.883,9	96,2	2.331,5
Mittel- u. kurzfristiges Vermögen	10.172,7	3,2	12.107,2	3,8	-1.934,5
Bilanzvolumen	322.388,1	100,0	321.991,1	100,0	397,0

Passiva

	30.09.2017		30.09.2016		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Langfristiges Kapital	314.221,4	97,5	315.926,5	98,1	-1.705,1
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	8.166,7	2,5	6.064,6	1,9	2.102,1
Bilanzvolumen	322.388,1	100,0	321.991,1	100,0	397,0

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote: (bezogen auf Bilanzvolumen)	28,1%
Leerstand:	1,7%
Fluktuation:	5,4%
Instandhaltungsquote: Wohn-/Gewerbefläche	26,80 €/m²
Dauernutzungsgebühr: (freifinanziert)	6,31 €/m² Wfl.
Dauernutzungsgebühr: (gefördert)	6,57 €/m² Wfl.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	8.437.559,97 €
zzgl. Abschreibungen	6.499.428,35 €
abzgl. Zuschreibungen	-2.468.311,00 €
Cashflow	12.468.677,32 €

Durchschnittlicher Zinssatz Darlehen: 2,61 %

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5,7 Mio. € wurden Sondertilgungen in Höhe von 14,0 Mio. € vorgenommen.



3.5. Gesamtaussage

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

Die Mietenstrategie der bbg kommt den Mitgliedern der Genossenschaft direkt zugute und entspricht dem genossenschaftlichen Förderauftrag. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hat das Interesse an einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft weiter zugenommen.

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

4. Prognosebericht

Der langfristige Wirtschafts- und Finanzplan weist für das Geschäftsjahr 2017/2018 einen prognostizierten Jahresüberschuss von 169,1 Tsd. € aus. Voraussichtlich werden für das folgende Geschäftsjahr Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von ca. 36,7 Mio. € erwirtschaftet. Für das kommende Geschäftsjahr sind weitere Investitionen in Höhe von 2,8 Mio. € für die Fertigstellung der umfangreichen Arbeiten im Ortolanweg (WA 32–35) mit 565 Wohnungen und weitere 4,6 Mio. € für die Weiterführung der Sanierung der Tulpenstraße u. a. (WA 8) eingeplant. Insgesamt sind wieder 22,3 Mio. € an Investitionen in die Bestände geplant.

Die andauernd guten Kapitalmarktbedingungen geben den geeigneten Rahmen für weitere Bauinvestitionen, um die Versorgung der Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum entsprechend dem Förderauftrag der Satzung auch in den folgenden Jahren zu gewährleisten.

Folgende Prämissen werden für die Zehnjahresplanung nach wie vor aufgestellt:

- Mietertragssteigerungen pro Jahr um ca. 150.000 € (überwiegend durch Neuvermietung),
- Leerstandskosten von 1,6 % der Sollmieten,
- kontinuierliche Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) mit 15,5 bis 22,3 Mio. € jährlich auf Grundlage unserer technischen Langfristplanung,
- weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung durch planmäßige Tilgung von 53,7 Mio. € im Zeitraum 2017/2018 bis 2026/2027,
- geplante Sondertilgungen von 40,3 Mio. € im Zeitraum 2017/2018 bis 2026/2027,
- jährliche Dividendenausschüttung für die Mitglieder von weiterhin 4 % brutto.



Kudret Kirbas

Wohnanlagen 6 und 9
Jonasstraße 25 u. 51, 51a, 52
Ilsenhof 1, 2, 3, 4, 6

Miteinander zu leben heißt für Kudret Kirbas, zu verstehen und zu vermitteln. Was ihn oft mehr mitnimmt als die körperlichen Arbeiten. Seit mittlerweile acht Jahren ist er für seine Mitglieder auch stets dann da, wenn ein offenes Ohr oder ein guter Rat gefragt sind.

Ganz oder gar nicht

Kudret Kirbas' Weg zur bbg war anfangs ganz klar bemessen: Denn vereinbarungsgemäß endete nach neun Monaten Vertretung sein befristeter Vertrag als Hauswart bei der bbg. Für Kirbas, der sich von Beginn an hier bestens aufgehoben fühlte, kein Grund aufzugeben. Er hielt den Kontakt mit den Verwaltern, als er bereits bei anderen Gesellschaften als Hauswart untergekommen war. Weil man sich einfach mochte. Durch diesen regelmäßigen Kontakt bekam der gebürtige Türke schließlich seine zweite Chance, als er erfuhr, dass eine Hauswartin aufhören würde. So kam Kudret Kirbas im Juni 2009 zurück zur bbg – und dieses Mal mit einem Festvertrag. Viele Mitglieder erinnerten sich nach gut eineinhalb Jahren noch freudig an den sympathischen Mann, dem es möglich war, sich in so kurzer Zeit in die Herzen der Menschen zu spielen. Ganz oder gar nicht, das scheint Kirbas' Motto zu sein. Heute bewirtschaftet er mit seiner Frau insgesamt 22 Häuser bei der bbg – und ist somit ein Teil des dritten Ehepaares unseres Hauswartspecials. **»Wir arbeiten meist gemeinsam. Vier Augen sehen mehr als zwei.«**, beantwortet der passionierte Hauswart unsere Frage nach Arbeitsteilung. Aber die Fegen-Wischen-Einteilung handhabt das Paar Kirbas anders als die Kollegen Bick: **»Sie fegt, ich wische. Wischen ist nämlich anstrengender.«**

Immer einen Schritt voraus denken.

Je näher wir uns bei unserer Interviewreihe auf den Winter zubewegten, desto stärker nahm er thematisch Einfluss. Doch auch wenn sich Kirbas' Bedenken denen seiner KollegInnen gleichen, – entweder eine größere technische Unterstützung oder am besten gleich ein komplettes Outsourcing – weist er uns auf ein Problem hin, das uns bislang nicht geschildert wurde. **»Es ist nicht nur eine physische Belastung, sondern auch eine psychische.«** Denn Wetterprognosen sind immer nur Prognosen – nie weiß man, ob und wie viel es schneit. Kudret Kirbas nimmt seine Verantwortung ernst; er ist sich dessen bewusst, dass jeder Sturz bei Glätte auch irgendwie auf seine Kappe ginge. Für ihn ein wahrer Alptraum; der dazu führt, dass er nur schwer zur Ruhe kommt, bevor an jedem prognostizierten Schneemorgen um drei Uhr der Wecker klingelt. Dann kann er seine Wege gewissenhaft mit dem Handkehrer abfahren und seiner Räumspflicht zeitgenau nachkommen.



Kudret Kirbas scheint generell immer einen Schritt voraus zu denken. So auch während seiner größten Herausforderung der letzten Jahre; einem sonntäglichen Rohrbruch auf der Straße, der das Wasser unaufhörlich in seine Keller fließen ließ. Wie er stundenlang dabei war, das Wasser aus den Kellern zu pumpen, galt seine Angst auch der Zeit danach. **»Wegen Nachschäden«**, sobald konstante Nässe den Beton der Böden aufweicht.

Großer Mann, noch größeres Herz

»Wir sind womöglich schon zu sehr mit dem Herzen dabei.« gibt er auch unumwunden zu, als wir ihn fragen, ob er und seine Gattin nach Feierabend wenigstens zur Ruhe kämen. Das sei eigentlich kein Problem, da auch das Ehepaar Kirbas nicht nur bei der bbg wohnt, sondern mit ihr lebt und sich bestens aufgehoben fühlt. Aber jene, die ihm laut eigener Aussage den größten Lohn für seine Arbeit geben, indem sie ihm dankten und ihn lobten, gehen ihm ans Herz – seine Mitglieder. Eine wunderschöne Eigenschaft, durch die er mit seiner weisen Weitsicht auch schon richtig viel bewegen konnte. Das sieht auch er ein – wenngleich erst auf Nachfrage. Denn als Kirbas hervorhebt, dass sich das Gemeinschaftsgefühl in letzter Zeit merklich gebessert hat, muss man ihn daran erinnern, welchen Anteil er daran womöglich trägt. Für ihn seien Menschen wie die Finger an seiner Hand; jeder anders, sagt er. Und für dieses Anderssein gebe es schließlich Gründe. Zwar könne man es nicht jedem Recht machen, aber Verständnis und Respekt müssen sein. Und deshalb vermittelt Kudret Kirbas unermüdlich unter seinen Mitgliedern, erklärt ihnen Alkoholabhängigkeit und andere Leiden, die ein Miteinander oft erschweren können.

Waschschrank ab und Waschschrank wieder ran:
Wenn Bodenarbeiten es erfordern, ist Kirbas für kurzfristige Montagearbeiten schnell zur Stelle.



»Und plötzlich grüßen die sich, unterhalten sich. Und mit Unterhaltung kommt man weiter, nicht mit verbaler Gewalt.« Obwohl er zufrieden wirkt, als er das sagt, sieht er sich nicht als Ausnahmeauswart. **»Man hat hier nicht nur Reinigung und Reparatur. Man macht auch viel psychologische Betreuung.«** Und er meint damit das ganze Kollegium.

Dass ihm größer werdende Mieterfluktuation durch immer zahlreichere Untervermietungen immer öfter einen Strich durch seine sorgsam aufgebaute Gemeinschaft macht, wünscht er sich seitens der bbg gern abgestellt. Viele der alten Mieter fühlten sich durch die damit steigende Anonymität stark verunsichert, und auch Kirbas möchte bei allem in der Anlage stets den Überblick behalten. So kann er sicher gehen, dass sich das zusammen sorgsam aufgebaute Verständnis weiterhin in selbstgegründeten Initiativen und dem allseits beliebten Weihnachtsumtrunk widerspiegelt sowie in einem bunten Miteinander im Hof, auf dem neben den 68 hauseigenen Kindern auch deren Eltern und Freunde jede schöne Minute im Freien verbringen.

Außerdem möchte Kudret Kirbas seine Mitglieder ausdrücklich für den tollen Umgang untereinander loben, das sei ihm an dieser Stelle sehr wichtig. Ob er auch sein Berufsleben mit der bbg beenden möchte? Er ist sich unsicher. Er würde sehr gern, dies hier sei sein Zuhause. Aber er bezweifelt, das bis zum Ende durchhalten zu können. Das liegt nicht nur an den körperlichen Wehwehchen, die ihm vielleicht noch bevorstehen. Es liegt an seinem Talent, das ihm gleichzeitig ein Fluch zu sein scheint: Zuhören, verstehen, mitfühlen. Denn wer stets mit allen mitfühlt, der leidet auch immer ein wenig mit. So wie Kudret Kirbas.

Dass Gesundbleiben auch bei Kudret Kirbas auf Platz 1 der Wunschliste steht, wird klar, wenn man sieht, was Hauswarte täglich leisten.

5. Chancen- und Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Seit der Einführung des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) folgt die bbg den Richtlinien zur Führung eines Risikomanagements und hat auf dieser Basis 2001 ein Frühwarnsystem installiert. Es wird regelmäßig aktualisiert und hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder überprüft. Eine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Informationsordnung, die 2017 grundlegend überarbeitet und am 26.09.2017 in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedet wurde, bildet den Rahmen der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Satzung entsprechend orientiert sich die Risikopolitik an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie am Unternehmensziel, den Unternehmenswert für die Mitglieder nachhaltig zu erhalten bzw. zu erhöhen. Das aktive Risikomanagement ist einer der Hauptbestandteile der Vorstandstätigkeit.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

Auf Unternehmensebene werden alle relevanten Risiken in einem Auswertungstool erfasst und anhand einer Bewertung und Gewichtung klassifiziert. Vertreter aller Fachbereiche überprüfen diese Aufstellung in regelmäßigen Abständen, um auf veränderte Bedingungen zeitnah reagieren zu können. Eine Zusammenfassung aller Risiken wird dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben und bei Bedarf ausführlich erläutert.

Zusätzlich zum Risikobericht gibt es eine monatliche sowie eine quartalsweise Aufstellung von wichtigen Unternehmenskennzahlen zur erfolgreichen Steuerung und Kontrolle des Unternehmens.



Die fortlaufende technische Langfristplanung wird durch eine neu eingeführte Datenbankerfassung mit Auswertungsfunktionen unterstützt. Daraus werden der jährliche Bauinvestitionsplan und zukünftig auch die unterjährigen Soll-Ist-Vergleiche generiert.

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

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

Die Führungskräfte der Genossenschaft können bei unternehmensrelevanten Entscheidungen auf ein breites Spektrum an Steuerungsinstrumenten zurückgreifen, um die Geschäftstätigkeit der bbg auch weiterhin auf wirtschaftlich stabilen Grundpfeilern fortzuführen.

5.2. Chancen und Risiken

Berlin ist nach wie vor eine wachsende Stadt mit einer sehr heterogenen Einwohnerschaft. Dadurch werden auch die unterschiedlichsten Anforderungen an den Mietwohnungsmarkt gestellt, der traditionell größer ist als der Eigentumsanteil. Zudem wird durch Zuzug der Bedarf an Mietwohnungen auch in den kommenden Jahren weiterhin ansteigen, sodass von einem Nachfrageüberhang gesprochen werden muss.

Der Leerstand der bbg bewegt sich erneut auf einem niedrigen Niveau und wird nach den prognostizierten Entwicklungen am Berliner Mietwohnungsmarkt auch weiterhin sehr gering bleiben. Gekündigte Wohnungen werden wegen notwendiger Modernisierungen tendenziell länger leer stehen, bevor sie neu vermietet werden können. Ursache hierfür ist die spürbar fehlende Kapazität bei den Handwerksfirmen.

Der Fachkräftemangel im Baugewerbe ist bereits deutlich zu spüren. Projekte müssen vermehrt verschoben werden. Die frühzeitige Planung und Auftragsvergabe wird in den kommenden Jahren stärker an Bedeutung gewinnen. In diesem Sinne muss die jährliche Aufstellung des Bauinvestitionsplanes den neuen Anforderungen angepasst werden.

Die Wohnungsknappheit in Verbindung mit weiter steigenden Mieten führt zu einem allgemeinen Rückgang der Umzugsbereitschaft. Dem gegenüber haben die Umzüge innerhalb der bbg zugenommen, da sowohl Ausstattung, Mietpreisgestaltung und Service die Mitglieder an die bbg binden.

Die Erhaltung eines markt- und zukunftsfähigen Immobilienbestandes bei stabilen Dauernutzungsgebühren steht im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Deshalb wird wieder umfangreich investiert. Die wirtschaftliche Kraft der Genossenschaft ermöglicht derzeit weitgehend den Verzicht auf Mieterhöhungen.





Die Genossenschaft profitiert weiterhin vom anhaltend günstigen Zinsniveau. Zudem arbeitet die bbg mit Genossenschaftsbanken und deren Verbundpartnern zusammen. Dieses Umfeld nutzt die bbg konsequent zur Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen, Kreditprolongationen und den Abschluss von sogenannten Forward-Darlehen bis zum Jahr 2032 mit einem Volumen von 39,9 Mio. €. Zusätzlich werden ausgehandelte Sondertilgungsmöglichkeiten genutzt. Zur Finanzierung von Bau- und Instandhaltungsprojekten werden nach Möglichkeit günstige KfW-Darlehen eingesetzt, die nachrangig abgesichert und jederzeit getilgt werden können.

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

- Berlin entwickelt sich wirtschaftlich weiter und wird auch in den kommenden Jahren ein Magnet für Zuzügler sein.
- Das ohnehin schon geringe Wohnraumangebot wird sich infolge dessen weiter verknappen. Spüren werden dies insbesondere die unteren und mittleren Einkommensschichten, da die Mieten bei Neuvermietung durch den Nachfrageüberhang weiter steigen werden.
- Die Rahmenbedingungen werden durch die Preisentwicklung bei Grundstücken, im Bausektor sowie durch politische Entscheidungen für den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau sehr schwierig bleiben.
- Ankäufe von Wohnanlagen sind weiterhin zur Ergänzung des Bestandes eine sinnvolle Alternative zum Neubau.
- Zusätzlich werden Dachaufstockungen sowie Nachverdichtungen im Bestand geprüft.
- Der Leerstand wird sich auch weiterhin auf einem sehr geringen Niveau halten.
- Bei der Neubesetzung von freien Stellen zeigt sich zunehmend der Fachkräftemangel. Daher wird die bbg in Zukunft noch stärker in die Aus- und Weiterbildung von Mitarbeitern investieren.



5.3. Risikolage

Gegenwärtig sieht der Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Finanzkraft ist sehr stabil, und die Ertragslage stellt sich weiter positiv dar. Somit kann das satzungsgemäße Kerngeschäft – die Vermietung eines konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes – für unsere Mitglieder weiterhin erfolgreich betrieben werden.

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

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



6. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Für kurzfristige Zwischenfinanzierungen besteht eine Kreditlinie bei der Berliner Volksbank eG und auf jederzeitigen Antrag bei der DKB AG.

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

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

Durch aktives Darlehensmanagement erreichte die bbg eine weitere Senkung des durchschnittlichen Fremdmittel-Zinssatzes von 2,79 % auf 2,61 %.

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



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

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

Die Deutsche Bundesbank hat die bbg wiederholt als notenbankfähig eingestuft.

Berlin, den 18.01.2018

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jens Kahl

Jörg Wollenberg



Sven Degen

Wohnanlage 25, 71, 72
Berliner Str. 5, 7
Appenzeller Str. 9–21, Goerzallee 96–116 + 104a,
Baseler Str. 156, 158, Berner Str. 35, 35a
Genfer Weg 1–7a unger., Züricher Str. 1, 3, 5, 9
Luzerner Str. 44–45

Sven Degen hat ein großes Herz für die älteren Mitglieder seiner drei Anlagen. In der WA 71, die auch altersgerechtes Wohnen bietet, wohnt er selbst. Er versteht, dass selbst Bagatellen alte Menschen schnell verunsichern können, und eilt ihnen meist sofort zu Hilfe.



Laut Fitness-App wäre um halb neun schon Feierabend.

Sven Degen ist zwischen seinen drei Anlagen viel unterwegs. Zwar auch mal mit dem Auto, wenn die Termine einfach zu nah beieinander liegen oder viel zu transportieren ist, aber meist zu Fuß oder per Fahrrad. Aber das stört den zweifachen Familienvater wenig – im Gegenteil: **»Bewegen ist ja immer gut. Und da ich 17 Jahre als Kraftfahrer sitzend gearbeitet habe, täglich 500 oder 600 Kilometer bis nach Sachsen und zurück, ist das nicht weiter schlimm. Für die Figur auch nicht.«** Um aber mal zu wissen, welche Strecke er so täglich zurücklegt, hat sich Degen mal den Spaß erlaubt, eine Fitness-App »mitlaufen« zu lassen. Und siehe da: Um halb neun hatte er sein Tagesziel von 1250 Schritten schon erreicht. Keine Frage, dass da an Feierabend noch lange nicht zu denken war.

Anspruch ist ihm Herausforderung.

Und der wird er gerecht.

Seit vier Jahren ist Sven Degen nun schon Teil der bbg-Hauswartfamilie. Wie so viele Kollegen kam er durch Hörensagen und dank eines Bekannten auf die Idee, seinen Beruf zu wechseln und dann zur Berufung zu machen. Besonders Letzteres ist bei dem gelernten Glaser eindeutig der Fall.

Auch er wohnt in einer der Wohnanlagen, die er bewirtschaftet, und sieht sich als Teil der genossenschaftlichen Gemeinschaft. Und die kann in einem typischen Altberliner Bau im Flair der Jahrhundertwende mit Wohnflächen ab 120 m² anspruchsvoll sein. Dabei lacht der Mann, der ruhig und mit sorgsam gewählten Worten spricht. Denn er sieht diesen Anspruch als Herausforderung, an deren Ende auch für ihn Anerkennung und Respekt stehen. Das ihm seine Mitglieder von Weitem zuwinken und man sich freut, ihn zu sehen, um ihm immer auch mal wieder die Zeit für ein kleines Schwätzchen abzuknapsen, beweist, dass sich Degen beides schon ordentlich verdient hat. Denn apropos Ordnung: Spricht man Sven Degen zum Beispiel auf das Thema Winterdienst an, zuckt er nur kurz mit den Schultern: **»Ein notwendiges Übel.«**



Zufall oder Absicht? Selbst die Entsalzungsanlage glänzt in farbigem bbg-Eintracht mit dem Mann, der sie pflegt und wartet.

Für das er aber schließlich seit Beginn an die beste Ausstattung habe. »Top!«, wie er sagt. Wie er dann weiterspricht, merkt man, dass solche notwendigen Übel für ihn eigentlich eine eher unübliche Notwendigkeit sind, die er gern vollbringt. Was auch daran liegt, dass er bei der bbg nie lange auf gewünschte Ausstattung warten oder gar betteln muss. Und letzten Endes: Sven Degen mag Ordnung. Das zeigt auch sein selbst eingerichtetes, akkurates Büro im Keller. Sauberkeit und Ordnung betonen in seinen Augen, wie schön das Wohnen bei der bbg ist. Auch er kennt, was wir schon von vielen Kollegen gehört haben: Nicht nur die Mitglieder, viele Außenstehende schwärmen von der Gesamtwirkung der Anlagen – und erkundigen sich meist auch prompt nach den Bewerbungsmöglichkeiten für eine Wohnung. Und wie er so erzählt und an seine Arbeit denkt, sagt Sven Degen: **»Schade eigentlich. Hätte ich schon zehn Jahre früher machen sollen – Hauswart bei der bbg.«**

Dann aber würde er gegen seine eigene Regel verstoßen, sein Berufsleben in Drittel zu unterteilen. Auch hier ist er vorbildlich sortiert: 17 Jahre als Handwerker, 17 Jahre als Kraftfahrer und nun eben die restlichen 17 Jahre als bbg-Hauswart; das ist Degens Plan.

Always on the run. Selbst in Flipflops.

Dass er stets auf Trab ist, stört Degen nicht generell. Nur Spontanbesuche von Firmen nerven ihn so manches Mal. Alles stehen und liegen zu lassen, weil Handwerker einfach vor der Tür der 15 Minuten entfernten Anlage stehen, ist nicht sein Ding. Das bringt alles durcheinander. Klar, gesteht Degen, er sei ja selber lange Zeit Handwerker gewesen, er kenne das; man sei zufällig in der Nähe, weil der vorige Termin schneller vorüber war als gedacht und so ... Aber Degen wünscht sich einfach etwas mehr Koordination, um sich seine Aufgaben besser einteilen zu können.

Schließlich braucht der Hauswart auch Puffer für jene, die komplett auf ihn angewiesen sind. Für Dinge, die nicht primär zu seinen Aufgaben gehören, auf den zweiten Blick aber irgendwie schon. Weil sie das mit Leben füllen, was den genossenschaftlichen Gedanken erst ausmacht. Wie zum Beispiel für die alten Mitglieder, für die er jederzeit da ist – egal, was Degen auch gerade macht. Dann lässt der Mann alles stehen, um mal schnell eine Gardinenstange anzubringen, wenn man das selbst nicht mehr kann. **»Die sind zwei Tage später immer noch begeistert über ihre Gardinenstange.«** Dinge, die es für ihn bei der bbg so ausmachen, sagt Degen.

Und wie Kleinigkeiten große Folgen im Schönen haben können, führt selbiges Prinzip einen Hauswart auch so manches Mal in Nöte. So weiß Sven Degen vom letzten Sommer zu berichten, als es mal nicht regnete, dennoch Wasser den Weg in einen seiner Keller fand. Wie er also die Kellertreppe am Genfer Weg hinabschritt, plätscherte es ihm bereits entgegen. Absperrhahn zu: folgenlos. Ein Glück; der Mieter da, Keller auf: Kein Rohr war geplatzt oder undicht. Schließlich fand Degen die Quelle: Der Schlauch war vom draußen stehenden Schlauchwagen abgesprungen, der Wasserhahn von einem Freizeitgärtner jedoch nicht zugezogen worden. So suchte sich das Wasser seinen Weg hinab in »Degens« Keller. In dem stand der Glaser-Kraftfahrer-Hauswart dann auch »vier bis fünf Stunden in Flipflops« und pumpte, bis alles wieder wasserfrei war. Na sauber.

Wünschen wir ihm, dass sein Plan aufgeht. Dass er fit bleibt, um **»treppauf und treppab zu kommen und weiterhin die vollen Müllcontainer wuchten zu können.«** Das wären prima Aussichten für Degens bbg-Mitglieder – oder, wie er sagen würde: »Top!«.



Das Befüllen der Anlage, die den Härtegrad des Wassers reguliert, gehört zu den zahlreichen Hausmeisteraufgaben, die erst dann auffallen, wenn sie liegen bleiben.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 | 2017

Bilanz zum 30.09.2017

Aktiva			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.824,00	6.768,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	306.548.086,52		304.913.996,44
Grundstück mit Geschäftsbau	842.538,56		858.270,56
Grundstücke ohne Bauten	3.058.187,60		2.718.387,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	675.508,78		501.526,51
Bauvorbereitungskosten	973.850,74	312.098.172,20	786.982,79
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		312.203.996,20	309.851.931,90
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	634.256,79		972.228,53
Unfertige Leistungen	12.168.388,17		11.540.830,77
Andere Vorräte	1,00	12.802.645,96	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	198.770,54		209.241,05
Sonstige Vermögensgegenstände	253.168,68	451.939,22	162.839,62
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.416.927,41		7.370.047,02
Bausparguthaben	1.773.852,71	9.190.780,12	3.507.059,28
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	11.423,71		31.907,38
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	11.423,71	96,49
Bilanzsumme		334.660.785,21	333.646.183,04



Passiva			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	457.400,00		453.427,93
verbleibenden Mitglieder	18.717.144,13		18.282.743,56
gekündigten Geschäftsanteile	57.400,00	19.231.944,13	46.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 15.726,78			(24.715,33)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.740.000,00		5.890.000,00
davon aus Jahresüberschuss			(610.00,00)
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 850.000			
Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	52.134.146,37	67.174.146,37	48.765.366,38
davon aus Jahresüberschuss			(5.000.000,00)
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 3.368.779,99			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.113.043,99		1.388.575,04
Jahresüberschuss	8.437.559,97		6.016.795,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.218.779,99	5.331.823,97	5.610.000,00
Eigenkapital insgesamt		91.737.914,47	83.533.508,60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.818.617,00		2.708.020,00
Steuerrückstellungen	153.701,00		64.400,00
Sonstige Rückstellungen	744.479,16	3.716.797,16	810.736,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	195.550.820,80		200.970.433,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.174.339,02		29.876.389,94
Erhaltene Anzahlungen	12.810.813,81		12.117.459,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	368.481,10		411.444,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.138.683,61		2.979.800,36
Sonstige Verbindlichkeiten	157.118,02	239.200.256,36	164.285,63
davon aus Steuern: Euro 73.993,41			(74.978,91)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		5.817,22	9.703,54
Bilanzsumme		334.660.785,21	333.646.183,04



Peter Lunau

Wohnanlage 61
Groß-Ziethener-Chaussee 107–111 u.
123–127 u. 133–137 ungerade,
Geflügelsteig 2, 2a, 4, Zwerghuhnweg 1, 3



Wenn Leben in der Bude herrscht, ist Peter Lunau ganz in seinem Element. Sein größter Wunsch ist ein Begegnungstreff für seine Anlage, wie in anderen Wohnanlagen schon vorhanden. Dann würde der Bedarf nach Gesellschaft nicht nur auf der einen Buslinie lasten.

Von Beginn an ein echter Genosse.

Peter Lunau ist ein Genossenschaftler wie er im Buche steht. Das mag daran liegen, dass der gelernte Gas-Wasser-Installateur den Genossenschaftsgedanken bereits aus seinem vorigen Berufsleben kannte. Dass dieser Gedanke des fairen und menschlichen Umgangs bei der bbg jedoch zum gelebten Alltag gehört, durfte er gleich zu Beginn erfahren – wenn gleich unfreiwillig: Denn noch während seiner Probezeit erkrankte Lunau, der mit Beginn des Juni 2014 bei der bbg startete, schwer. Dass sein befristeter Vertrag in dieser Phase dennoch in einen festen umgewandelt wurde, scheint sein Verhältnis und seine Einstellung nachhaltig zementiert zu haben. Denn man merkt Lunau, der glücklicherweise wieder voll gesundet ist, während des gesamten Gesprächs an: Diese widrigen Startbedingungen haben aus ihm in kürzester Zeit ein echtes Stück bbg gemacht.

Er möchte sich nicht daran gewöhnen, dass die Schotten dichtgemacht werden.

Man muss Peter Lunau nicht fragen, welche Ideen er gern umgesetzt sehen möchte; er legt gleich los. Der 58-Jährige wünscht sich, dass sich der Blick für das menschliche Drumherum weitet. Wenn zum Beispiel ein Briefkasten verdächtig voll ist, dass man dann nachfragt, ob alles o.k. sei oder Hilfe benötigt werde. Lunau weiß, dass der Wunsch allein nicht viel bewirkt. Daher tun er und seine Kollegin, mit der er sich die 27 Häuser der Wohnanlage teilt, so einiges, um etwas zu verändern: Seit zwei Jahren organisieren sie mit den Mitgliedern einen Adventsumtrunk, der aus Nachbarn wieder eine Gemeinschaft machen soll.



Lunau ist nicht nur bei seinen täglichen Pflichten immer ganz bei der Sache. Er fühlt sich auch besonders für den Zusammenhalt seiner Mitglieder verantwortlich.



Das tolle Feedback gibt ihnen Recht. Und dass nicht wieder ein Jahr bis zum nächsten Wiedersehen vergehen muss, dafür sorgt ein Sommerkonzert. Einen Begegnungstreff, den hätte Lunau aber schon gern. Damit das Zusammenwachsen zum Alltag wird und sich nicht auf saisonale Highlights konzentriert. Er möchte sich nicht daran gewöhnen, dass man ihm sagt, dass man nach acht Stunden Arbeit nichts mehr hören und sehen wolle. **»Dann ist man bei einer Genossenschaft verkehrt. Wir müssen uns nicht jeden Abend treffen. Aber es sollte über ein Guten Tag oder ein Auf Wiedersehen hinausgehen.«** Er schiebt das Beispiel nach, wie er eine 80-Jährige längere Zeit nicht gesehen hatte, bei ihr klingelte und sie ihm sagte, dass sie derzeit ansteckend erkrankt sei und daher nicht raus dürfe – nicht einmal einkaufen. Das übernahm Lunau für die alte Dame. Er erzählt das, um aufzuzeigen, wie einfach das ist: Augen aufhalten, helfen. Und er freut sich, wenn das Prinzip greift. Wie bei der vor kurzem eingezogenen Flüchtlingsfamilie. Während einige sich hinter Skepsis versteckten, packten die meisten mit an und spendeten Mobiliar zur Starthilfe. Regelmäßige Schwätzchen füllen die frisch erlernte Sprache seitdem mit Leben und man teilt die Freude des kleinen Neubürgers über dessen tolle Schulnoten. So mag Peter Lunau das. Mehr Leben hätte er sowieso gern; Kinder gibt es kaum noch in der etwas in die Jahre gekommenen Rudower Anlage. Es läge aber nicht an der Fassade, die alle hier gern erneuert sehen würden; es sei die Lage. Es fahre hier nur ein Bus, was für Kinder, Jugendliche und vor allem auch junge Frauen nachteilig sei. Ein Grund mehr, der für seinen Begegnungstreff sprechen würde, der etwas Gesellschaft bietet, wenn sie gerade vonnöten ist.

»Ohne Spaß kannst du nicht arbeiten.«

Natürlich ist Peter Lunau nicht vornehmlich Sozialarbeiter, sondern hat wie seine Kollegen ein vollgepacktes Programm. Dabei seien ihm alle Aufgaben recht: **»Ohne Spaß kannst du nicht arbeiten.«** Doch den kann man selbst ihm vermiesen. **»Da stehste in der Tonne und trittst den Pappmüll platt. Fällste vielleicht noch auf die Nase und musst dir anhören, warum du da reingegangen bist!«** Dass dies nämlich nicht seine Aufgabe sei, stört ihn nicht. Aber die Arroganz solcher, die mit einem Cutter sorgfältig die Adressaufkleber von den Kartons entfernen, bevor sie die im ganzen Stück im Container entsorgen. Sogar ganze Matratzen fand er schon in der Restmülltonne. Auch hier gilt: Ist jemand zu alt für den Weg zum Recyclinghof, kann man den Sperrmüll auch bestellen.



Wer stets die Augen offen hat, muss sich auch mal langmachen können: Um Lunau schlechte Laune zu machen, bedarf es weit mehr als Staubflusen.

Aber bei jungen Menschen mit eigenem Auto ist sein Verständnis am Ende. Und nachdem er mal schnell etwas Frust abgelassen hat, ist er auch schon wieder bei der Förderung des Miteinanders. Womöglich weil er darin mehr Chancen sieht als in Reglementierung und Zurechtweisung. Er erzählt, wie die Waffelherstellung zum Adventsumtrunk zu einer Gemeinschaftsleistung angewachsen ist, bei der die einen für den Teig sorgen und ein anderer in einer Großküche die Produktion übernimmt. Die Hilfsbereitschaft steigt und Lunaus Plan ist es, noch mehr Leben in seine Anlage zu bringen. Etwas mehr Unterstützung fände er toll, damit nicht mehr alles auf Eigeninitiativen angewiesen wäre. Aber er fühlt sich gut aufgehoben; auch bei seinem »tollen Arbeitgeber«. Das liegt nicht nur an der Art, ihm mit 55 Jahren noch eine doppelte Chance eingeräumt zu haben – auch sein Arbeitsalltag schmeckt ihm; er kann sich seine Arbeit einteilen, Probleme selbst lösen und eigenverantwortlich arbeiten. Peter Lunau, der natürlich in seiner Anlage wohnt, fühlt sich wohl – auch mit der Lage. **»Ich hab das Problem mit der Verkehrsanbindung ja nicht.«** lacht er.



Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2016 bis 30.09.2017			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.823.207,37		46.345.953,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	400.000,00	48.223.207,37	1.734.300,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		289.585,66	-1.502.477,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		111.200,68	159.589,63
Sonstige betriebliche Erträge		3.480.108,60	1.697.060,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.444.339,84		21.640.999,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	37,70		4.501,24
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.435,70	21.469.813,24	62.917,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.908.693,97		4.734.678,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung Euro 261.224,04	1.209.532,32	6.118.226,29	1.055.913,94 (147.822,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.499.428,35	5.680.946,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.048.964,72	1.653.296,68
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.450,00	1.580,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.036,01	18.965,49
davon aus Abzinsung Euro 0,00			(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.029.412,89	6.162.551,93
davon aus Abzinsung Euro 183.941,96			(113.526,43)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		110.962,17	112.951,14
Ergebnis nach Steuern		9.844.780,66	7.346.214,25
Sonstige Steuern		1.407.220,69	1.329.418,56
Jahresüberschuss		8.437.559,97	6.016.795,69
Gewinnvortrag		1.113.043,99	1.388.575,04
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.218.779,99	5.610.000,00
Bilanzgewinn		5.331.823,97	1.795.370,73

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2017

A – Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016/2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Auf Grund der Neufassung des § 277(1) HGB durch das BilRuG haben sich keine Veränderungen bei den Umsatzerlösen ergeben.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

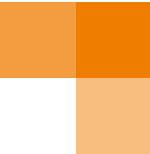
Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

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

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





Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Berücksichtigung derzeit gültiger Afa-Tabellen planmäßig über einen Zeitraum von 3–23 Jahren abgeschrieben.

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

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

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 (40.000,00 Euro).

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

Die unfertigen Leistungen und die Vorräte sind zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 75.000,00 Euro direkt abgesetzt.



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

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 20.483,67 Euro abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt analog den Zinsbindungsfristen beziehungsweise bei den Verwaltungskostendarlehen 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.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Anlagenpiegel per 30.09.2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2016 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2017 Euro	kumulierte Abschreibung 01.10.2016 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	389.742,24	49.705,71	2.531,05	436.916,90	382.974,24
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	438.516.599,24	6.675.286,43	869.529,00	444.322.356,67	133.602.602,80
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	1.430.500,47	572.229,91
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	0,00	3.467.649,05	749.261,45
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	92.425,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.032.703,36	340.850,56	390.116,55	1.983.437,37	1.531.176,85
Bauvorbereitungskosten	786.982,79	186.867,95	0,00	973.850,74	0,00
	446.326.860,48	7.203.004,94	1.259.645,55	452.270.219,87	136.547.696,58
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	66.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	446.782.602,72	7.252.710,65	1.262.176,60	452.773.136,77	136.930.670,82

Abschreibung des Geschäftsjahres Euro	Abschreibung auf Abgänge Euro	Zuschreibungen Euro	kumulierte Abschreibung 30.09.2017 Euro	Buchwert am 30.09.2017 Euro
16.649,71	2.531,05	0,00	397.092,90	39.824,00
6.300.178,35	0,00	2.128.511,00	137.774.270,15	306.548.086,52
15.732,00	0,00	0,00	587.961,91	842.538,56
0,00	0,00	339.800,00	409.461,45	3.058.187,60
0,00	0,00	0,00	92.425,57	0,00
166.868,29	390.116,55	0,00	1.307.928,59	675.508,78
0,00	0,00	0,00	0,00	973.850,74
6.482.778,64	390.116,55	2.468.311,00	140.172.047,67	312.098.172,20
0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
6.499.428,35	392.647,60	2.468.311,00	140.569.140,57	312.203.996,20





C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 111.200,68 Euro enthalten.

Zuschreibungen auf Grundstücke und Gebäude wurden in Höhe von 2.468.311,00 € vorgenommen, soweit die Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12.168.388,17 Euro (Vorjahr: 11.540.830,77 Euro) enthalten.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Künftige Rentenanpassungen sind mit 1,0 Prozent 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 der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2017: 3,77 Prozent).

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30.09.2017 233.253,00 Euro.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 290,2 Tsd. Euro sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister in Höhe von 128,5 Tsd. €. Weiterhin werden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 75,0 Tsd. € und für Kosten der Archivierung in Höhe von 58,8 Tsd. € ausgewiesen.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 1.020.989,46 Euro.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 39.910.516,99 Euro bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2032.

3. Latente Steuern

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

Latente Steueransprüche/-schulden		
Bilanzposition	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Aktiva		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstück mit Geschäftsbau	ja	nein
Passiva		
Pensionsrückstellungen	ja	nein
Sonstige Rückstellungen	ja	nein

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

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



D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 2.468,3 Tsd. Euro, aus einem Teilschulderlass der KfW in Höhe von 420,0 Tsd. Euro, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 213,3 Tsd. Euro und aus Eintrittsgeldern in Höhe von 37,5 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Rückzahlungen von Aufwendungshilfen in Höhe von 244,7 Tsd. Euro und Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 70,7 Tsd. 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 bzw. außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2017						
	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	195.550.820,80 (200.970.433,74)	6.444.965,47 (6.358.636,77)	28.354.267,26 (21.862.061,14)	160.751.588,07 (172.749.735,83)	195.550.820,80 (200.970.433,74)	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.174.339,02 (29.876.389,94)	1.191.426,71 (586.118,96)	10.710.511,06 (4.806.543,00)	14.272.401,25 (24.483.727,98)	26.164.896,98 (29.855.344,73)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	12.810.813,81 (12.117.459,58)	12.810.813,81 (12.117.459,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	368.481,10 (411.444,92)	368.481,10 (411.444,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.138.683,61 (2.979.800,36)	4.138.683,61 (2.979.800,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	157.118,02 (164.285,63)	157.118,02 (164.285,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	239.200.256,36 (246.519.814,17)	25.111.488,72 (22.617.746,22)	39.064.778,32 (26.668.604,14)	175.023.989,32 (197.233.463,81)	221.715.717,78 (230.825.778,47)	

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht

E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	1
Angestellte	42
Angestellte in Teilzeit	4
Hauswarte	27
Hauswarte in Teilzeit	45
Auszubildende	4
Gesamt	125

Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)

30.09.2016	10.283
Zugang 2016/2017	+884
Abgang 2016/2017	-359
30.09.2017	10.808

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 18.717.144,13 Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 434.400,57 Euro erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 1.224.575,03 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 210.000,00 Euro (Vorjahr: +269.200 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.323.200,00 Euro (Vorjahr: 4.113.200,00 Euro).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

- Manfred Siering (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
- Andreas Klein (Schriftführer)
- Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (stellvertretende Schriftführerin)
- Dipl.-Finanzwirt René Damme
- Patrick Bagehorn
- Heidrun Dickel
- Dr. Angelika Riemer
- Kerstin Blume

Vorstand

- Jörg Wollenberg
- Dipl.-Ing. Jens Kahl





Bestätigungsvermerk

Der gesetzliche Prüfungsverband erteilt folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.“

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

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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



Verband
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Berlin, den 19. Januar 2018

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2016/2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.437.559,97 Euro ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 1.113.043,99 Euro ergibt sich ein zu verteilender Betrag in Höhe von 9.550.603,96 Euro. Gemäß § 40 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 850.000,00 Euro und in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 3.368.779,99 Euro vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 5.331.823,97 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 731.309,74 Euro (4 % der am 1. Oktober 2016 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben) auszuschütten. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, eine weitere Dotierung zu den anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.000.000,00 Euro vorzunehmen und den verbleibenden Betrag von 2.600.514,23 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016/17 ist folgender Vorgang von besonderer Bedeutung eingetreten:

Aufgrund der weiterhin schwierigen Situation mit dem Bezirksamt Pankow bei der Erstellung des städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplanes hat sich die bbg für den Verkauf des unter dem Bilanzposten „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesenen Grundstücks Neukirchstraße in Pankow-Heinersdorf entschieden. Dazu wurde am 15.01.2018 ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen. Der Verkaufserlös deckt sowohl den Buchwert des Grundstücks als auch die bisher entstandenen Planungskosten in voller Höhe. Aus dem Verkauf entstehen der bbg keine wirtschaftlichen Nachteile.

Weitere Geschäftsvorfälle, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der bbg haben, ereigneten sich nach dem Stichtag 30.09.2017 nicht.

Berlin, den 18.01.2018

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Jens Kahl



Herausgeber:

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

Layout 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: 10.100 Stück

Fotos:

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Alan Schapke

