

Geschäfts**bericht**
2017 | 2018

Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,

ein ereignisreiches Geschäftsjahr ist zu Ende gegangen und wir können mit Stolz berichten, dass auch dieses erfolgreich abgeschlossen wurde. Unser Erfolg zeigt sich nicht nur in guten Geschäftszahlen; er misst sich vielmehr an zufriedenen Mitgliedern und motivierten Mitarbeitern. Dafür möchten wir uns bei allen Mitgliedern, Kollegen sowie dem Aufsichtsrat bedanken, die alle zu diesem Ergebnis beigetragen haben.

Unser Engagement lag auch 2018 in der weiteren Stärkung des genossenschaftlichen Miteinanders. Dazu trugen über 90 Veranstaltungen bei, bei denen sich Nachbarn besser kennenlernten, neue Hobbys entdeckt oder gemeinsame Traditionen gepflegt wurden. Ein Höhepunkt war das Mitgliederfest im Juni in der „Späth’schen Baumschule“, zu dem zahlreiche Mitglieder mit ihren Familien kamen. Bei bestem Wetter und einem bunten Programm für Groß und Klein feierten wir bis in den Sonnenuntergang.

„Bei uns wohnt sich's gut“ heißt auch immer, dass wir in unsere Anlagen und Wohnungen investieren. Modernisierungen und energetische Sanierungen fanden an über 85 Standorten statt. Von neuen Fassaden bis hin zu neu gestalteten Grünflächen wurde außen, aber auch innen viel getan.

Alleine 6,3 Mio. Euro wurden für Wohnungsmodernisierungen im Rahmen der Substanzverbesserung bei Mieterwechseln ausgegeben.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und der Anstieg des Wohnungsbedarfs in Berlin führten zu einer sehr starken Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen in allen Größen. Gerne würden wir an dieser Stelle auch über Neubauprojekte berichten – deren Umsetzung bleibt aufgrund der Rahmenbedingungen, rentable Bauflächen oder Wohngebäude in Berlin zu finden, jedoch sehr schwierig. Der gegründete „Genossenschaftsdialog“ mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird in diesem Frühjahr fortgesetzt und wir sind vorsichtig optimistisch, dass weitere Lösungen und Angebote zur Wohnraumversorgung gefunden werden.

Mit Hochdruck suchen wir nach passenden Wohnanlagen und geeigneten bebaubaren Grundstücken, um den derzeitigen Aufnahmestopp für neue Mitglieder wieder zurückzunehmen. Denn mit unserem Anspruch, sicheres und günstiges Wohnen zu ermöglichen, wollen wir unsere Türen auch für neue Interessenten offen halten.

Begleiten Sie uns bei unserem diesjährigen Leitthema „Türen und Tore“, erfahren Sie mehr zu den Geschichten dahinter und lassen Sie sich begeistern von der vielfältigen Architektur, Baukunst und Technik.



Jörg Wollenberg | Jens Kahl

Geschäftsbericht 2017 | 2018

Organe der Genossenschaft



Aufsichtsrat

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

Vorstand

Jens Kahl
Jörg Wollenberg

Inhalt

02	04	05	06	08
Vorwort	Organe der Genossenschaft	Inhalt	Leitthema „Türen und Tore“	Das Karl-Schrader-Haus im Wedding
10	14	16	20	22
Geschäftsverlauf und Mietentwicklung	Trara, die Post ist (noch) da	Nachhaltigkeit	Die Laubengänge in Mariendorf	Technikbericht
26	28	32	34	35
Die Ortolanburg in Buckow	Soziales Management	Die Schnecke an der Kielingerstraße	bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen	Mittelverwendung
36	38	40	42	60
Das Blumenviertel in Lichterfelde-West	Bericht des Aufsichtsrats	Die Mörchinger Straße in Zehlendorf	Lagebericht 2017 2018	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 2018
62	64	74		
Gewinn- und Verlustrechnung	Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2018	Bestätigungsvermerk		

“ Lachen und Lächeln sind **Tor und Pforte**, durch die viel Gutes in den Menschen hineinhuschen kann. “

Christian Morgenstern



Mehr als nur Tür an Tür wohnen oder arbeiten

Als 1886 Karl Schrader die bbg als Genossenschaft mitgründete, war sein Leitgedanke, das gemeinschaftliche Wohnen und soziale Leben miteinander zu fördern. Diese Philosophie wird bei uns seither konsequent gelebt und weiterentwickelt. Dazu gehörten zahlreiche Veranstaltungen und Angebote im vergangenen Jahr, die die Zusammengehörigkeit der Mitglieder noch weiter gestärkt haben. Die Resonanz war überwältigend und unsere Mitglieder wissen dies sehr zu schätzen.

Entsprechend freuen wir uns, auch dieses Jahr ein vielfältiges Kultur- und Freizeitprogramm anzubieten und mit Ihrer Mitwirkung zu einem vollen Erfolg werden zu lassen.

Vertrauensvolles Miteinander

Wir verstehen uns als offenes Haus. Wir pflegen und fördern das genossenschaftliche Miteinander – nicht nur nach außen, sondern auch nach innen. So prägen Fairness, Zuverlässigkeit und Vertrauen die tägliche Arbeit der bbg – offene Türen laden zum Dialog mit dem Vorstand und jedem Kollegen ein.

Türen sind stille Zeugen

Wenn Türen sprechen könnten, würden sie wohl viel zu erzählen haben. Von Bräuten, die über ihre Schwellen getragen wurden, von Einbrechern, die versucht haben, sich Eintritt zu verschaffen, oder von Gesprächen, die vor ihnen stattfanden. Die Tür hat sich seit ihrer Erfindung in ihrer Ursprungsfunktion nicht verändert. Sie bietet Schutz und Abgrenzung, ist Ein- und Auslass, aber auch Symbol für Veränderung und Ort der Kommunikation.

Hinter jeder Tür verbirgt sich eine Geschichte

Mit der diesjährigen Ausgabe unseres Geschäftsberichtes blicken wir auch auf besondere Türen und Tore in den bbg-Wohnanlagen. Die Menschen und die Geschichten dahinter werden wie auch die technischen Entwicklungen in zahlreichen Fotos und Bildern dargestellt. Beginnend am Hauseingang unseres Stammhauses im Wedding, mit seinem historischen Charakter über die Kellereingangstür zum Bunker in Buckow, endet der kleine Rundgang beim Smalltalk auf dem Laubengang der Neubuanlage in Tempelhof.

Die über 130-jährige Geschichte der bbg ermöglicht einen historischen und auch zeitgenössischen Blick auf einige besondere Eingänge, Türen und Tore.

Ein bis heute wichtiges Ensemble ist der erste Mietwohnungsbau; das nach einem der Gründerväter, dem damals bekannten Reformler Karl Schrader, benannte Haus im Wedding.

Prägende Bauten:

Das Karl-Schrader-Haus im Wedding

192 Wohneinheiten wurden in Ecklage gebaut: mit zwei innenliegenden Wohnhöfen und einem in der Mitte befindlichen Eingangshof. Die Anlage zeichnete sich nicht nur durch hohen Wohnstandard aus, sondern auch durch die Einrichtung eines der ersten Genossenschaftskindergärten, einer Bibliothek mit Versammlungssaal, einer Badeanstalt und einem Gasthaus.

Ein schönes Haus hatte der Baumeister Kristeller mit dem Architekten Sonnenthal an die Ecke Liebenwalder- und Malplaquetstraße erbaut. Die Liebe zum Detail zeigte sich in vielen Elementen, so im ornamentalen Schriftzug „Karl-Schrader-Haus“ zur Platzseite, in den romantisierenden Turmaufsätzen oder in den vereinzelt jugendstilartigen Dekorationen an Fenstern und Hauseingängen.

Die Einweihung des Gründerhauses am 10.06.1906 gestaltete sich nicht nur als offizieller Bezugstermin des ersten genossenschaftlichen Mietshauses der bbg, sondern ebenso als Würdigung der großen Verdienste Karl Schraders, die sich in der feierlichen Aufstellung seiner Büste manifestierte.

Karl Schrader wünschte bei der Eröffnung 1906:

„Ein genossenschaftliches, freundliches, friedliches Leben soll im Haus bestehen.“



Die Tür zum Bürgersaal

Der eigentliche Festsaal des Karl-Schrader-Hauses wurde nach seiner Sanierung 2005/2006 als „Bürgersaal“ von den Bewohnern, aber auch von einer Vielzahl bezirklicher und sozialer Einrichtungen genutzt. Bereits bei seiner Errichtung 1906 sollte das gemeinschaftliche Miteinander gefördert werden. Der für bis zu 100 Personen errichtete Saal wurde für genossenschaftliche Gemeinschaftsaktivitäten genutzt. Hier trafen sich Bewohner zum geselligen Beisammensein oder es wurde Theater gespielt und zahlreiche Familienfeste gefeiert.

Die Nutzung hat sich seither kaum verändert. Die bbg hat den Saal bis 2017 für die regelmäßig stattfindenden Vertreterversammlungen sehr gern genutzt, bis dann größere Räumlichkeiten notwendig wurden.

Heute treffen sich Menschen unterschiedlichster Kulturen, tauschen sich aus und genießen die Zeit bei Kaffee und Kuchen. Das Erzähl-Café bietet zudem regelmäßig kulturelle Veranstaltungen an.

Geschäftsverlauf und Mietentwicklung

Das Geschäftsjahr 2017/18 setzt die wirtschaftliche Erfolgsserie der bbg weiter fort. Die Hausbewirtschaftung weist erneut ein positives Ergebnis aus. Die in diesem Geschäftsjahr nochmals erhöhten Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzverbesserung in den Wohnungen und Wohnanlagen konnten mit einem Teil des Buchgewinns aus einem Grundstücksverkauf kompensiert werden. Die Bebauung des dafür ursprünglich vorgesehenen Grundstückes stellte sich bedingt durch Auflagen von Bezirk und Senat als nicht wirtschaftlich darstellbar heraus und wurde deswegen veräußert. Infolgedessen kann auch der Wirtschaftsplan des kommenden Geschäftsjahres vollständig aus Eigenkapital finanziert werden.

Im Bestand der bbg befinden sich 7.026 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.547 Stellplätze und Garagen. Im Umlaufvermögen befinden sich noch vier Reihenhäuser, die zum Verkauf bestimmt sind (Stichtag: 30.09.18).

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die bbg zum dritten Mal in Folge auf förderungsbedingte Anpassungen der Mieten (= Nutzungsgebühren) im sozialen Wohnungsbau verzichtet. Lediglich in einer Wohnanlage wurde per 01.04.2018 wegen der Änderung der Baualterklasse eine Erhöhung der Miete um ca. 0,26 Euro/Quadratmeter Wohnfläche/monatlich vorgenommen. Ebenfalls verzichtete die Genossenschaft erneut auf Anpassungen der Mieten für den freifinanzierten Wohnungsbestand. Ausgenommen von dieser Regelung waren Nichtmitglieder in erworbenen Wohnanlagen und die Mitglieder, die den Nachtrag zur Schönheitsreparaturklausel bisher nicht unterzeichnet hatten. Darüber hinaus haben einige wenige Mitglieder mit weit unterdurchschnittlichen Nutzungsgebühren ein Erhöhungsverlangen erhalten.

Auf der Grundlage des zurzeit gültigen bbg-Mietenanpassungskonzeptes (max. zehn Prozent Erhöhung in vier Jahren mit einer max. Erhöhung von 25 Euro/Monat) wäre eine Mieterhöhung bei ca. 3.940 Wohnungen in den freifinanzierten Wohnanlagen möglich gewesen. Dies hätte zu einer jährlichen Erlössteigerung von ca. 1 Mio. Euro geführt. Derzeit betragen die durchschnittlichen Mieten im sozialen Wohnungsbau 6,61 Euro/Quadratmeter Wohnfläche und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,43 Euro/Quadratmeter Wohnfläche. Hätte die bbg alle Fördermittelabbauten regelmäßig an die Mitglieder weitergegeben, würde diese Differenz wesentlich höher ausfallen. Vielfach lagen die Bestandsmieten weit unter der Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels.



Die häufigsten Kündigungen erfolgten, weil unsere Mitglieder innerhalb der bbg umzogen, da sie eine kleinere oder größere Wohnung benötigten. Hierdurch zeigt sich auch die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 4,65 Prozent. Am zweithäufigsten wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil die Mitglieder verstorben sind. An dritter Stelle wurde im vergangenen Geschäftsjahr wegen eines Umzugs ins Heim gekündigt.

Vor Neuvermietung modernisiert die bbg den überwiegenden Teil ihrer Wohnungen. Um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen, wird die Elektroverkabelung mit ausreichend Steckdosen und Sicherungen inklusive FI-Schutzschaltern ergänzt oder erneuert. Böden werden überarbeitet und in vielen Wohnungen Badezimmer durch eine moderne Ausstattung mit Armaturen und Objekten von Markenherstellern und großformatigen Wand- und Bodenfliesen aufgewertet. Die Wohnungen werden neu gestrichen und – falls erforderlich – auch Fenster erneuert.



bbg Bestand
zum 30.09.2018

7.026

Wohnungen



76

Gewerbeeinheiten



1.547

Garagen/
Stellplätze





Der Modernisierungsaufwand beläuft sich durchschnittlich zwischen 15.000 und 30.000 Euro pro Wohnung. Die Neuvermietungsmieten liegen trotz der guten, wertigen Ausstattung unterhalb der Mieten nach der Mietpreisbremse in den jeweiligen Wohnlagen.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen, aber insbesondere die deutlich gestiegenen ortsüblichen Vergleichsmieten nach dem Berliner Mietspiegel 2017, erhalten uns mögliche Spielräume bei der Preisgestaltung.

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.

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



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

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.

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. Auch hierfür möchte der Vorstand dem Betriebsrat seinen Dank aussprechen.

Hauswarte



52

männlich

19

weiblich

Angestellte

(Kaufmännisch + Technik + Auszubildende)



17

männlich



38

weiblich



Gesamt



69

männlich



57

weiblich

Personal



39

Kaufmännisch



11

Technik



5

Auszubildende



71

Hauswarte



Veränderte Kommunikation:

Trara, die Post ist
(noch) da!



Im Jahr 2017 beförderte die Deutsche Post insgesamt rund 18,5 Milliarden Briefe, davon mehr als 8,8 Milliarden im Segment „Dialog Marketing“.
(Quelle: Statista)



Der Versand von Briefen und Paketen hängt mit dem Wunsch zusammen, miteinander kommunizieren zu wollen. In Chroniken des 17. Jahrhundert findet man erste Abbildungen von Hausbriefkästen, die an Hauswänden angebracht waren. Bereits zu dieser Zeit kümmerten sich Boten um Transport und Zustellung der Post. Das Grundprinzip hat sich seither kaum verändert.

In Mietshäusern befindet sich der Briefkasten oftmals im Gebäude oder ist im Hausflur neben der Wohnungstür angebracht. Von den 50er Jahren an bis in die 70er Jahre zahlte die Deutsche Post Hausbesitzern einen Zuschuss, wenn sie die Hausbriefkästen im Erdgeschoss anbrachten, um dem Zusteller die Treppen zum Türbriefkasten zu ersparen.

Auch in den bbg-Wohnanlagen haben die hier abgebildeten Schlitzbriefkästen in den Wohnungstüren nur noch dekorativen Charakter. Bei ihnen handelt es sich zum Teil um Originale aus den 20er Jahren, die sich in Typografie und Material über die Zeit veränderten. Ganz modern wirken hingegen die schräg angebrachten Einwurfschlitze in den Wohnungstüren in Mariendorf, die deren vorhandenes Design abrunden.

Besondere Services erhielten die Bewohner in den Schweizer Gärten. In dieser Wohnanlage, die hauptsächlich von Postbediensteten bewohnt war, wurde nach der Zustellung durch die Post beim Empfänger geklingelt.

Mit der Digitalisierung verändert sich die Kommunikation permanent und zunehmend wird auf den postalischen Versand verzichtet. Elektronische Zustellmöglichkeiten werden bevorzugt.

Im Geschäftsleben ist dies oft schon Standard, aber auch im privaten Bereich greifen viele auf Messengerdienste (WhatsApp & Co) zurück. Positiv gesehen quillt der Briefkasten nach ein paar Tagen noch nicht über und umso erfreulicher ist es, wenn eine Postkarte aus der Ferne eintrifft oder das neue bbg intern-Magazin zum Lesen einlädt.



Nachhaltigkeit

Die Themen Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Ressourceneinsparung sind in der heutigen Zeit wichtiger denn je. Für die bbg ist nachhaltiges Handeln in ökonomischer und in ökologischer Hinsicht unter Beachtung sozialer Aspekte selbstverständlich. Denn Mitglieder der bbg sind nicht nur Kunden des Unternehmens, sondern gleichzeitig auch deren Eigentümer. Deshalb ist die langfristige Unternehmenspolitik auf Nachhaltigkeit angelegt, sodass auch künftige Generationen davon partizipieren.

443

Tonnen weniger CO₂ durch den Bezug von **Fernwärme**



639

Tonnen weniger CO₂ durch den Bezug von **Ökostrom**

815

Tonnen **Ressourceneinsparung** (Papier/Pappe/Karton)

111

Tonnen Vermeidung von **Treibhausgasen**



Darüber hinaus konnte der Energieverbrauch – insbesondere die CO₂-Emissionen – in den letzten 20 Jahren durch nachstehende Maßnahmen im Unternehmen signifikant reduziert werden.

- › nachträgliche Dämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken und Warmwasserleitungen
- › Einbau moderner – leistungsangepasster – Brennwertanlagen
- › Errichtung von fünf Solarthermieanlagen mit bis zu 100 m² Kollektorfläche
- › Umstellung aller Ölheizungen und Ofenheizungen auf Gasversorgung
- › Umstellung von Gaseinzelheizungen auf umweltfreundliche Fernwärme
- › Austausch alter Fenster gegen moderne mit Isolierverglasung
- › Einbau von Hocheffizienzpumpen (Heizung/Wasser)
- › Austausch von Glühlampen auf LED-Leuchten
- › Einbau neuer, moderner Aufzüge
- › Einbau stromsparender Abluftanlagen



Auch in den Außenanlagen wurden nachhaltige, umweltschonende und Natur wiederherstellende Konzepte umgesetzt. Gepflanzt wurden heimische Bäume wie Birke, Buche, Rotdorn, Kastanie und Eiche sowie Stauden mit zum Teil wenig Wasserbedarf, die ganzjährig den grünen Charakter behalten, zu unterschiedlichen Zeiten (er)blühen und Vögeln durch ihre Samenstände Nahrung bieten. Der beinahe wichtigste Aspekt ist der Austausch der alten verbrauchten und zum Teil schuttdurchsetzten Erde durch neuen Oberboden mit hohem Kompostanteil. Dieser Kompost bringt das Bodenleben zurück. Die Pflanzen erhalten ausreichend Nährstoffe, die sie robuster und wesentlich kräftiger machen. Durch die Anlage von pflegeleichten Blumenwiesen, die ökologisch wesentlich wertvoller sind als Rasenflächen, wurde ein weiterer Beitrag für die Umwelt geleistet.

Begleitend zum Gartenbau wurden vergangenes Jahr mehrere Brunnen in den Wohnanlagen 64 und 70 errichtet, die nun die Bewässerung der Grünanlagen mit Grundwasser sichern.

Im Zuge der Spielplatzerneuerung wurde darauf geachtet, nachhaltige und widerstandsfähige Hölzer wie das der Robinie zu verwenden. Diese ist aufgrund ihrer Holzdichte ohne chemische Behandlung sehr haltbar. Durch die Verwendung gewachsener Hölzer und Stämme behalten die Spielgeräte zudem eine gewisse Natürlichkeit.

Weil gärtnern Balsam für Leib und Seele ist, freuen sich schon viele Mitglieder über ein eigenes Hochbeet, in dem Lieblingskräuter wachsen und reichlich Tomaten und Erdbeeren geerntet werden können. Sogar in Kliniken wird die Heilung durch Gartenarbeit unterstützt und gefördert.

Die Qualität unserer Außenanlagen liegt uns sehr am Herzen, da sie als Rückzugsort eine immer wichtigere Rolle im urbanen Berlin spielen.

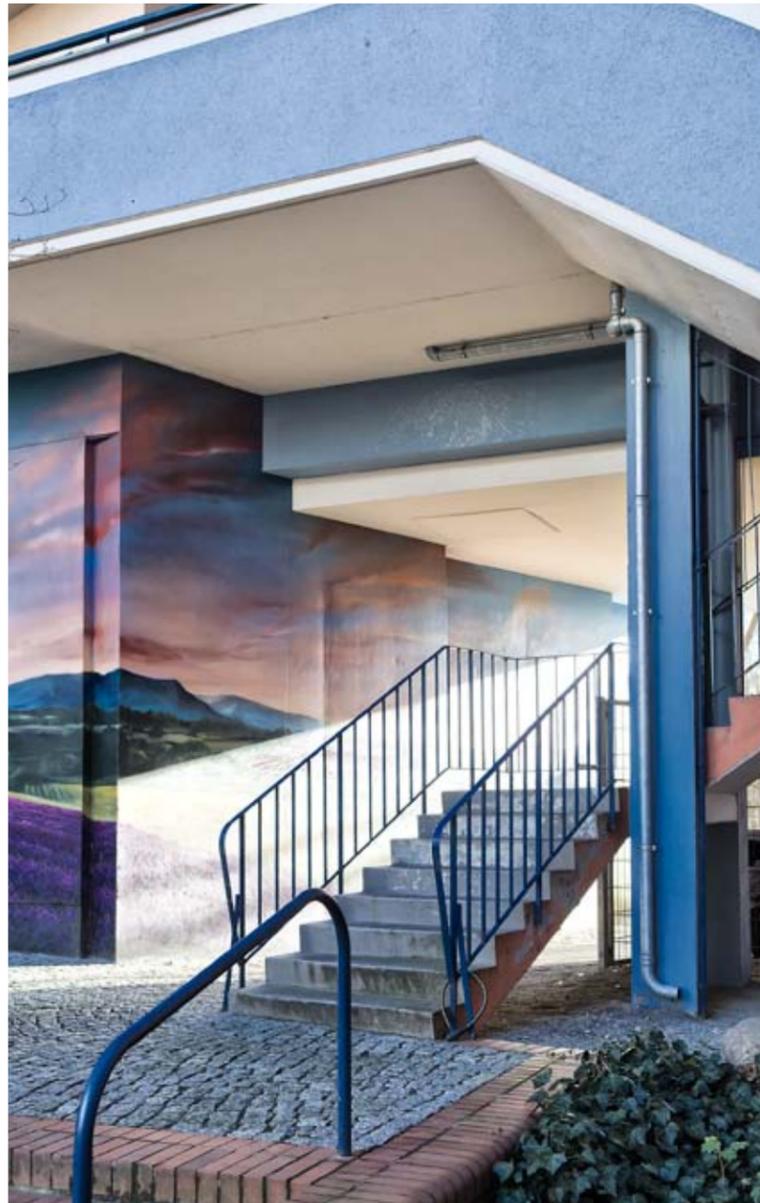
Die dauerhafte sozialverträgliche Mietbindung der Wohnungen, eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen, eine permanente Pflege der Wohnanlagen sowie Modernisierungen zur weiteren Verbesserung des Wohnkomforts sind die Grundpfeiler unternehmerischen Handelns.

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

Entstanden sind Orte, an denen nicht nur Menschen gerne verweilen, entspannen oder spielen – auch Vögel und Insekten lieben die Vielfalt und sind gern zu Gast. Als „Dauermieter“ sind sie in den Obst- und Naschgärten der bbg zu finden oder sie besuchen unsere wilden Wiesen beim Durchflug. In der Zusammenarbeit mit „Stadtbienen e. V.“ fördern wir den Natur- und Artenschutz. Mittlerweile leben acht Bienenvölker in verschiedenen bbg-Wohnanlagen. Für uns eine ideale Möglichkeit, Wohnräume für Menschen und Tiere miteinander zu verbinden.



Der Begriff Laubengang beschreibt in der Architektur verschiedene Formen von Erschließungs- und Wandelgängen.



In unmittelbarer Nähe des Volksparks Mariendorf liegt das Mehrfamilienhaus mit seinen prägnanten Laubengängen. Durch den direkten Zugang in jede Wohnung dienen die Laubengänge nicht nur der Erschließung mehrerer Nutzungseinheiten, gleichzeitig regen sie auch zur Kommunikation an. Als beliebter Aufenthaltsort und Treffpunkt wird der gemeinsame Außenflur für den Smalltalk unter Nachbarn gern genutzt – oder man genießt einfach den Ausblick zum Ullsteinhaus und rüber zum Tempelhofer Hafen.

1961 setzte die bbg einen städtebaulichen Akzent mit dem modernen Neubau am Mariendorfer Damm in Tempelhof. Verschiedene Haustypen – darunter das Laubenganghaus mit acht Geschossen – umfassen 164 Wohnungen und eine Ladenzeile. Die offenen Laubengänge im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurden bereits Mitte der 20er Jahre als innovative Lösung in der Baukunst und im neuen gemeinschaftlichen Wohnen bekannt.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnanlage innen und außen modernisiert – insbesondere das stimmige Farbkonzept an Außenwänden und Türen setzt positive Akzente.



WA 17:
Mariendorfer Damm 12–18

Baujahr: 1961
Wohnungsanzahl: 164
Vorwiegend: 1-; 2- und
2,5-Zimmerwohnungen



Offene Kommunikation:

Die Laubengänge in Mariendorf

Technikbericht



WA 8: Tulpenstraße



WA 68: Sonderburger Straße

Laufende Investitionen

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir den größten Teil der Einnahmen in die Modernisierung, Sanierung und in die Instandsetzung der Wohnanlagen und Wohnungen investiert. Dieser genossenschaftliche Beitrag trägt zur Senkung der Nebenkosten, zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität sowie zum Klimaschutz bei.

Im Zuge der energetischen Modernisierungen wurden Fassaden, Hauseingangsbereiche und Heizungsanlagen erfolgreich saniert. Auch wurden deutlich mehr Wohnungen modernisiert als im Vorjahr und besonders Bäder an neueste Standards angepasst. Das Wohnumfeld haben wir mit neuen Wegen, Zäunen und Grünanlagen aufgewertet sowie mit Fahrradstellplätzen und kindgerechten Spielplätzen attraktiver gestaltet.

In unseren Großprojekten Ortolanweg (Wohnanlage 32–35) und Tulpenstraße (Wohnanlage 8) laufen die Baumaßnahmen noch auf Hochtouren und sollen 2019 fertiggestellt sein. Die große Anzahl der Maßnahmen stellt einerseits eine enorme Herausforderung für unsere Mitarbeiter und unsere Vertragsfirmen, andererseits aber auch eine Belastung für unsere Mitglieder dar. Oftmals gehen diese mit Baulärm und einem erhöhten Anfall von Schmutz einher, den wir und alle Beteiligten immer versuchen möglichst gering zu halten.



WA 24: Schützenstraße

Erneuerung der Außenfassaden

Das Gesicht eines Gebäudes wird auch durch dessen Fassade geprägt, die sich jeweils an unseren Standorten in den Bezirken Lichtenberg, Mariendorf, Wedding und Steglitz deutlich verbessert hat. Moderner, frischer und bestenfalls für Jahrzehnte mangelfrei wurden die Fassadenarbeiten in den Wohnanlagen abgeschlossen und Gerüste zügig wieder abgebaut. Diese Maßnahmen tragen zur Substanzverbesserung bei und zeitgleich wird das Erscheinungsbild aufgewertet.

Bei der Wohnanlage 107 (Scheffelstraße u. a.) handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Anlage. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden dazu intensive Gespräche mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde geführt und Sanierungskonzepte für die Fassade erarbeitet.



Moderne Armatur mit Rücklauftemperaturkontrolle

Moderne Gebäudetechnik

Im vergangenen Jahr wurden erneut viele technische Aufrüstungen und Erneuerungen in den Bereichen der Heizungsanlagen, der Stromversorgung oder der Aufzugsanlagen gestartet oder bereits abgeschlossen.

In der Wohnanlage 102 (Neumannstraße u. a.) wurden im letzten Bauabschnitt die Elektrosteigeleitungen einschließlich der Klingel-Gegensprechanlage sowie die Treppenhausbeleuchtung erneuert und anschließend die Treppenhäuser renoviert. In den Wohnanlagen 47 (Ullsteinstraße), 20 (Brentanostraße 19) und 5 (Ortolanweg/Schnecke) wurden die Strangabsperrventile der Heizung und teilweise auch der Trinkwasserstränge ausgetauscht. Eine komplette Sanierung der Heizungszentrale erfolgte in der Wohnanlage 66 (Bendastraße) und in diversen anderen Wohnanlagen wurden Optimierungen durchgeführt. Als weitere Modernisierungsmaßnahme wurde in der Wohnanlage 120 (Siegfriedstraße) mit der Erneuerung der Aufzüge begonnen.



Kinder gestalten neue Spielplätze mit

Anfang 2018 starteten wir das Sonderprojekt „Spielplätze“ und baten die Kinder in unseren Wohnanlagen, ihre Wünsche für einen schöneren Spielplatz zu Papier zu bringen. Die gemalten Bilder und die vielen Vorschläge begeisterten uns sehr; so wünschte sich Jan ein „Wackel-Piratenschiff“, Johanna ein neues „Klettergerüst mit Rutsche“ und Annika ein neues „Spiel- oder Baumhaus“.

In die weitere Planung und Umsetzung haben wir die Ideen der Kinder und Eltern mit einbezogen und die Spielplätze in 14 Wohnanlagen zum größten Teil bis zum Sommer 2018 neu gestaltet. Im Zuge des Projektes wurden Spielgeräte neu errichtet bzw. alte Geräte ersetzt, sodass wieder nach Herzenslust getobt werden kann. Für viele Familien mit Kindern bedeuten diese Investitionen eine Aufwertung ihres Wohnumfeldes.



Die größte bbg-Wohnanlage:

Die Ortolanburg in Buckow



Das größte Bauprojekt der bbg entstand Mitte der 70er Jahre mit 565 Wohnungen am Ortolanweg. Die Siedlung wurde in Fertigteilbauweise nach dem dänischen System Larsen & Nielsen errichtet. Strenge Gliederungen der Baukörper, Geschossanzahl und Dimensionierung setzten dabei dem „Vorortcharakter“ in Buckow eine urbane Architektur entgegen – aufgelockert jedoch durch großzügig gestaltete Grünbereiche und versehen mit vielen Gemeinschaftseinrichtungen.

Der von den Bewohnern geprägte Name „Ortolanburg“ bezieht sich auf den Singvogel Ortolan und gleichzeitig auf den Burgcharakter der Wohnanlage.

„In Buckow gibt es eine Burg, die Ortolanburg. Daß diese Anlage so einen romantisch-liebevollen Namen trägt, läßt auf eine gewisse Zuneigung der Bewohner schließen. Anonymität und Entfremdung? Die Bewohner der Ortolanburg haben solche Gefühle durch eigene Initiative und mit Unterstützung der Genossenschaft gar nicht erst aufkommen lassen.“
(bbg 1986, S. 50)



Die Technik-Hochburg

In der ehemaligen Waschküche steht die Fernwärmeübergabestation, welche die gesamte Warmwasser- und Fernwärmeversorgung in der Wohnanlage sichert. Sie ist die Schnittstelle zwischen der angelieferten Fernwärme* aus dem Heizkraftwerk Rudow und der Weiterverteilung in die 565 Haushalte. Als Maßanfertigung wurde der Übergangsflansch zum Drei-Wege-Mischventil in der Übergabestation vor Ort hergestellt; er steuert die Temperatur zwischen Vor- und Rücklauf des Wassers.

Die Umstellung von Gasetagenheizung auf Fernwärme/Fernwarmwasser mit sogenannten Wohnungsstationen gilt als eines der größten Modernisierungsprojekte der bbg, das in mehreren Bauabschnitten zwischen Oktober 2015 und Dezember 2016 realisiert wurde. Die Belastungen für die Mitglieder hielten sich in Grenzen, da vorhandene Außenanschlüsse der GEH-Thermen genutzt werden konnten.

**Fernwärme wird dabei zu mehr als 90 Prozent in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Ein weiterer Anteil kommt aus dem Einsatz erneuerbarer Energien.*

(Quelle: BTB GmbH)



Übergangsflansch

Soziales Management

Förderbericht



Oberstes, in der Satzung verankertes Ziel unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. In erster Linie beinhaltet das die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Darüber hinaus haben wir in den vergangenen Jahren ein umfangreiches Sozialmanagement zur Mitgliederförderung unter Einbeziehung verschiedener Netzwerkpartner und mit umfangreicher Unterstützung durch unseren Förderverein, den „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ (MSV), entwickelt.

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



In diesem Sinne wurden alle Veranstaltungen, die diesen Kriterien entsprechen, vom MSV finanziell großzügig unterstützt. Dazu gehörten unsere regelmäßig stattfindenden 40 Kurse in unseren Gemeinschaftsräumen, darunter 25 von Mitgliedern für Mitglieder. Dafür an dieser Stelle nochmals unseren Dank an die Ehrenamtlichen.

Insbesondere die Events des MSV fanden großen Anklang und unter dem Motto „Runter vom Sofa“ nahmen viele begeistert die Angebote an.



Hier ein kleiner Rückblick auf einige Veranstaltungen:

Kultur pur

Auf den Spuren von David Bowie, U2, Peter Maffay und vielen anderen nationalen und internationalen Musikern besuchten wir die legendären Hansa Studios in Berlin Kreuzberg. Beim exklusiven Besuch der Tonstudios und des Meistersaals erlebte man einzigartige Musikgeschichte und verstand, warum nicht nur Technik und Akustik viele Künstler überzeugen, hier zu produzieren.

Bei weiteren Führungen lernten wir das Berliner Ensemble, den ehemaligen Flughafen Tempelhof und das Haus der Wannseekonferenz näher kennen. Beim Blick hinter die Kulissen entdeckten wir spannende technische Details und erfuhren Wissenswertes über politische Hintergründe und geschichtliche Ereignisse.

Konzerte vor Ort – von Country über Schlager bis zur Klassik

Bei herrlichem Sommerwetter konnten unsere Mitglieder in diesem Jahr mit ihren Familien, Nachbarn und Freunden unsere traditionellen Open-Air-Konzerte bei guter Laune, Gegrilltem und kühlen Getränken in den schönen Außenanlagen unserer Wohnanlagen genießen. „Doc Thomas & The Country Gentlemen“ sorgten in den Wohnanlagen in Buckow, Rudow, Lichtenberg und Lichtenrade für Stimmung. In Reinickendorf ging es mit „Schulle und seinen ollen Schlagern und Gassenhauern“ eher berlinisch zu.

Der „Lichtenberger Opernkreis“ begeisterte in unserem Gemeinschaftsraum Scheffelstraße die Klassikfans mit „Parsival“, „Romeo and Juliet“ und „Linda di Chamounix“.

Ausflüge für Große & Kleine

Im Sommer gingen wir im Zoo Eberswalde auf Safari. Ausgestattet mit Fernglas und Becherlupe reisten wir einmal um die ganze Welt, entdeckten tausend Dinge und erlebten Tiere hautnah. Nach unserer einstündigen Expedition hatten wir genügend Zeit, unsere Lieblingstiere zu beobachten oder beim Eisessen die Erlebnisse auszutauschen.

Ergänzend zu den Veranstaltungen des MSV fanden unsere traditionellen Fahrten zum Spargel- und Gänseessen statt. Im Juni ging es nach Goßmar mit Rundfahrt und Besuch einer Alpakafarm und im November besuchten wir Rädigke mit kleiner Ortsführung sowie einem fröhlichen literarischen Programm.



Weitere Highlights



Am 9. Juni 2018 fand unser großes Sommer-Mitgliederfest zum zweiten Mal in den „Späth’schen Baumschulen“ statt. Ein buntes Musikprogramm, eine Riesen-Hüpfburg, Kinderschminken, Ponyreiten, Angeln u. v. m. sorgten dafür, dass keine Langeweile aufkam. Auch für das leibliche Wohl war mit regionalen Bio-Spezialitäten, Köstlichkeiten vom Grill und kühlen Getränken bestens gesorgt.

Einen unvergesslichen Abend erlebten Mitglieder Ende September beim traditionellen Genossenschafts-Konzert mit dem Deutschen Kammerorchester in der Berliner Philharmonie.

Für die Sportereignisse ISTAF Indoor in der Mercedes-Benz Arena am 26. Januar 2018 und ISTAF im Olympiastadion am 2. September 2018 konnten wir unseren sportbegeisterten Mitgliedern kostenlose Karten für den Fanblock der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin bereitstellen.

Höhepunkt unserer Kinderveranstaltungen bildeten auch in diesem Jahr wieder die Lampionumzüge in sechs Wohnanlagen mit anschließendem Programm, bei dem ein Zauberer und Märchenerzähler die Kinder zum Mitmachen animierte.



Soziale Netzwerkpartner und weitere Services:

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“.

Ziel der Arbeit der „Freunde alter Menschen e. V.“ ist es, alten Menschen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, damit sie möglichst bis an ihr Lebensende in ihrer eigenen Wohnung bleiben können. Dazu gehören die Organisation von Besuchspatenschaften, die Begleitung demenzkranker Menschen, die Entlastung pflegender Angehöriger und die soziale Beratung. Hierzu informieren, beraten und unterstützen die Mitarbeiter in unseren Nachbarschaftstreffpunkten in Mariendorf und Reinickendorf.



Mit dem VdK Sozialverband Berlin-Brandenburg e. V. setzt sich ein weiterer Netzwerkpartner vorwiegend für die Werte sozialer Gerechtigkeit und Solidarität sowie für die Hilfe zur Selbsthilfe und den Erhalt der sozialen Sicherungssysteme ein. In diesem Zusammenhang steht für uns die gemeinsame Beratung der Mitglieder im Vordergrund; dies betrifft z.B. die Möglichkeiten der altersgerechten Wohnraumanpassung und Klärung einer möglichen Kostenübernahme. 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“ Erlebnissräume für Kinder, Jugendliche und Familien im Neuköllner Ortsteil Britz an. Hier finden Kinder und Jugendliche im bbg-Gemeinschaftsraum „Spielnest“ im Ortolanweg vielfältige Möglichkeiten, ihre Freizeit sinnvoll zu gestalten. Diese „Starthilfe“ verstehen wir als wichtige Investition in die heranwachsende Generation.

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

Concierge-Service auch in Buckow

Seit Dezember 2017 können Mitglieder der bbg und der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG den gemeinsamen kostenlosen Service eines Concierge-Büros am Ortolanweg in Anspruch nehmen. Das Dienstleistungsangebot ist vielfältig, so unterstützen die Mitarbeiter beim Einkauf, begleiten beim Arzt- oder Behördenbesuch oder vereinbaren Termine. Aber auch Pakete werden vor Ort angenommen oder retour gesendet und in Abwesenheitszeiten wird für die Entleerung des Briefkastens und das Gießen der Blumen gesorgt.



Concierges, Frau Skibbe und Frau Pantenburg
© Fotografin Catrin Wolf



Außergewöhnliches Pilotprojekt:

Die Schnecke an der Kielingerstraße



Vis-à-vis von der Ortolanburg wurde zwischen 1986 und 1988 die „Schnecke“ fertiggestellt. Als außergewöhnliches Pilotprojekt wurde es zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft entwickelt. Architekt Axel Gutzeit plante 93 Wohnungen mit individuell gestaltbaren Grundrissen, Balkonen und gemeinschaftlichen Dachterrassen.

In Form eines Selbsthilfemodells konnten Mitglieder durch manuelle Eigenleistungen die Baukosten und damit auch die Mietkosten erheblich reduzieren. Die sogenannte „Muskelhypothek“ wurde dem Mitglied als Darlehen aus den erbrachten Eigenleistungen wie Malerarbeiten, Fliesenverlegung oder Installationsarbeiten angerechnet.



Der Bunker im Mittelpunkt

Wer das Treppenpodest und die recht unscheinbare Gittertür an der hinteren Wand sieht, ahnt nicht, dass dies der Eingang zu einem Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg ist. Das Relikt des Krieges konnte beim Neubau der Siedlung 1988 nicht beseitigt werden.

Daher konzipierte Architekt Axel Gutzeit den Baukörper als Schnecke, die sich um den Luftschutzbunker herumwindet. Genutzt wird der Bunker seither als Kelleranlage; die massiven Wände, die fehlenden Fenster und die teils noch vorhandene Luftschutztüren vermitteln deutlich den Schutzcharakter.



bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

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

Als eines der Gründungsmitglieder der „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ engagieren wir uns gemeinsam mit 22 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften sowie deutschlandweit über 400 Wohnungsgenossenschaften für die Verbreitung der Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens.

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

Des Weiteren ist die bbg Mitglied 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.

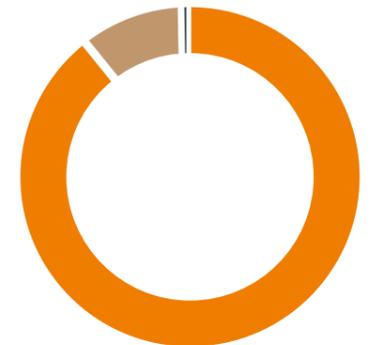
Außerdem gehört die bbg der Ständigen Konferenz der Genossenschaften im BBU an. Darüber hinaus besteht eine Mitgliedschaft an der Berliner Volksbank eG mit 500 Anteilen (26.000 Euro) und an der GLS Gemeinschaftsbank eG mit 400 Anteilen (40.000 Euro).

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

Mittelverwendung

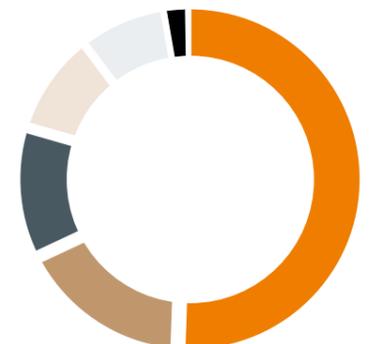
Erträge insgesamt

	€	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	48.739.455,06	89,43
Übrige Erträge	5.648.680,64	10,36
Öffentliche Fördermittel	113.166,44	0,21
	54.501.302,14	100,00



Aufwendungen insgesamt

	€	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben)	27.657.485,42	50,75
Unternehmen (Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundst., übrige Aufwendungen)	9.587.452,72	17,59
Mitarbeiter (Personalkosten)	6.174.023,91	11,33
Kreditinstitute (Zinsen)	5.603.735,83	10,28
Jahresüberschuss	4.085.011,44	7,50
Finanzamt (Steuern)	1.393.592,82	2,55
	54.501.302,14	100,00





Mehrfamilien-Wohnanlage mit 237 Wohneinheiten:

Das Blumenviertel in Lichterfelde-West

Als Ende des 19. Jahrhunderts der Botanische Garten nach Steglitz verlegt wurde, entstand wenige Jahrzehnte später das „Blumenviertel“ in der Hortensien-, der Lilien- und der Tulpenstraße sowie rund um den Asternplatz. Die bbg war eine der Baugenossenschaften, die 1928 ein Mehrfamilienwohnhaus mit 237 Wohneinheiten im Blumenviertel baute.

Der historische Altbaucharakter zeigt sich heute noch in einem Teil des Bestandes mit Dielenböden, Flügeltüren mit Glaseinsatz und Doppelkastenfenstern in den Wohnungen. Das schmiedeeiserne Durchgangstor mit ornamentaler Gestaltung führt zum großzügig gestalteten Innenanlagenbereich und erinnert ebenfalls an das vorherige Jahrhundert.

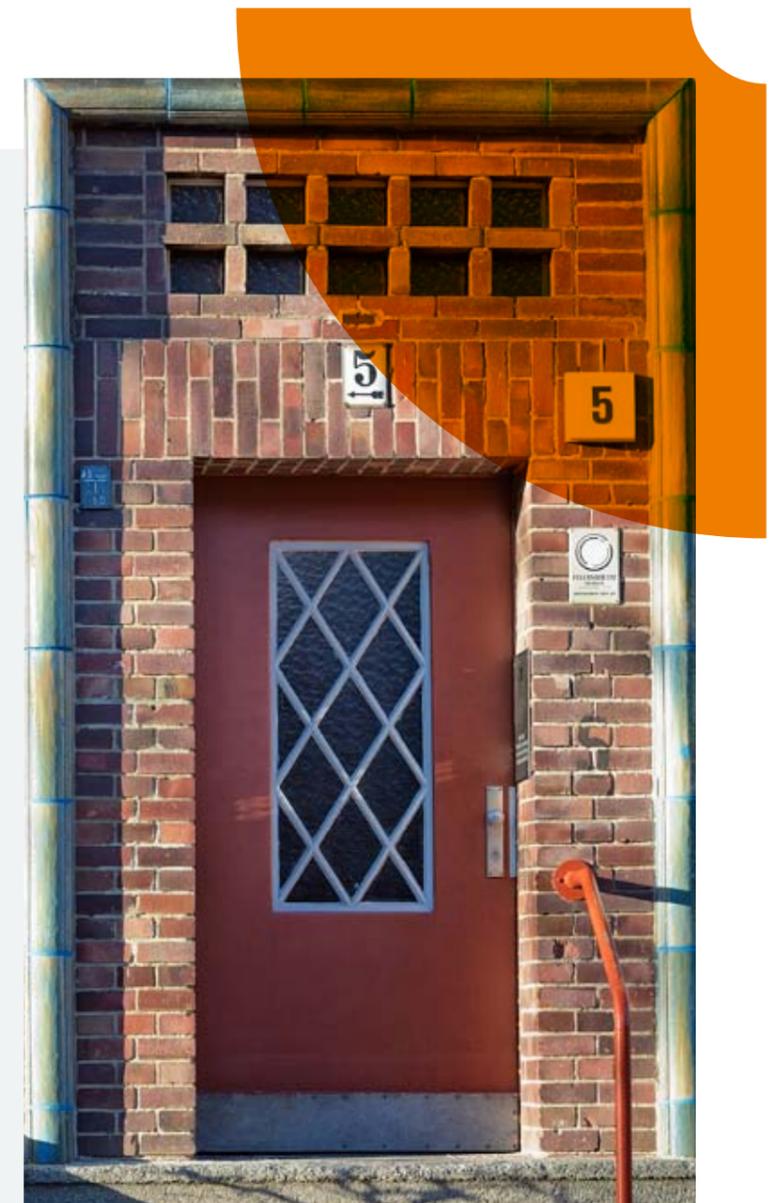


Das äußere Erscheinungsbild wird in dieser Epoche vom Architekten Hans Kraffert geprägt – Vorstandsmitglied der bbg und gleichzeitig als Regierungsbaumeister a. D. von anerkanntem Ruf.

Eher an einer gemäßigten Moderne orientiert, leistete er mit den inzwischen zumeist denkmalgeschützten Genossenschaftshäusern einen soliden Beitrag im Berliner Reformwohnungsbau.

Nach dem Dachgeschossausbau in den 90er Jahren wurde die Wohnanlage auf die Liste des Ensemble-Denkmal-schutzes gesetzt. Seither werden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde entsprechende funktionale und vorschriftsgemäße Modernisierungs- und Instandhaltungslösungen gefunden, die den historischen Stil des Gebäudes wahren und somit das kulturelle Erbe erhalten. Darunter fallen z. B. besondere Randsteine im Gehwegbereich oder auch der Rundstahl für Fahrradhalterungen.

Auch die Farbgestaltung der Fassaden entspricht dem ursprünglichen Erscheinungsbild. Dazu passend wurde auch die Bepflanzung im Außenanlagenbereich abgestimmt: Tulpen, Hortensien und Lilien prägen nicht nur die Straßennamen, sondern blühen auch zahlreich vor den jeweiligen Wohngebäuden.



Bericht des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2017 bis 30.09.2018) hat der Aufsichtsrat seine die von Gesetz vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates verantwortungsvoll wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten. In fünf Sitzungen und drei Ausschusssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand fanden hierbei die Berichterstattungen zum Investitionsplan, zu den Bauvorhaben mit dem Schwerpunkt der Wohnanlage Tulpen-, Lilien- und Hortensienstraße sowie Bauinvestitionsplan 2018/2019 statt. Darüber hinaus waren die Mietstrategie und die von der Satzungskommission ausgearbeiteten Anpassungen zur Satzung Gegenstand der Beratungen. Der Aufsichtsrat kam hierbei zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung den Vorgaben von Gesetz und Satzung entsprochen hat und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden.

Die Compliance-Ordnung für den Aufsichtsrat und die überarbeitete Informationsordnung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat seine Aufgaben, die Geschäftstätigkeit des Vorstands zu überwachen sowie ihn unabhängig zu beraten und zu fördern, in vollem Umfang wahrgenommen hat.

Turnusmäßig sind die Amtszeiten im Aufsichtsrat von Andrea Lohmar, Patrick Bagehorn und Andreas Klein abgelaufen. Herr Bagehorn und Herr Klein wurden auf der Vertreterversammlung am 28.03.2018 wiedergewählt. Frau Lohmar verzichtete aus persönlichen Gründen auf eine erneute Kandidatur, wir danken ihr für ihre jahrelange Mitarbeit im Aufsichtsrat. Als neues Mitglied wurde Herr Jörg Scheunemann in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit dem einstimmigen Beschluss zur Wiederbestellung von Herrn Jens Kahl am 21.09.2018 für den Zeitraum vom 01.09.2019 bis zum 31.08.2024 konnte der Aufsichtsrat Herrn Kahl für weitere fünf Jahre für die bbg als technischen Vorstand gewinnen.



Aufsichtsrat (Stand: 28.03.18, v.l.n.r.) Fr. Dickel, Hr. Klein, Hr. Siering, Hr. Damme, Hr. Bagehorn, Fr. Lohmar, Hr. Loehrke, Fr. Blume, Fr. Dr. Riemer | es fehlt Hr. Scheunemann (neu seit 28.03.18)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2017/2018 ist durchgeführt worden. Es wurde wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. erteilt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2017 bis 30.09.2018, der Anhang und der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages wurden eingehend geprüft und einstimmig gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2017/2018, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017/2018 zuzustimmen und eine 4%ige Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Erneut ist ein erfolgreiches Geschäftsjahr zu vermelden. Ein sicheres und bezahlbares Zuhause für unsere Mitglieder sehen wir so auch in Zukunft gewährleistet.

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 genossenschaftliches Engagement zum Wohle der bbg.



1992 wurden Sozialbauwohnungen in Kooperation mit dem Beamten Wohnungsverein und der ehemaligen GSW als Modellprojekt des ökologischen Bauens konzipiert und fertiggestellt. Entwickelt wurde ein gesamtheitliches Konzept zur Energie- und Wassereinsparung sowie zur Abfallvermeidung. Nach damaligem Stand war es eines der wenigen ökologisch orientierten Neubauprojekte im sozialen Geschosswohnungsbau.

Bebaut wurde das ehemalige Baum- schulgelände im Nordosten Zehlendorfs mit umweltfreundlichen Materialien und Baustoffen. In den Wohnungen kamen Niedertemperaturheizungen mit Rücklauf und wassersparende Sanitärtechnik zum Einsatz. Erstmals wurde auch der Müll bereits in den „Vier-Fraktion- Behältern“ in der Küche getrennt und in den entsprechenden Mülltonnen auf dem Außengelände entsorgt.

Auch im Innenanlagenbereich zeigt sich das Ökokonzept – und zwar mit Bachlauf, Teich, Komposthaufen und Bepflanzung mit heimischen Sorten. Entstanden ist eine grüne Oase mit artenreichen Biotopen, die sich besonders gut vom eigenen Mietergarten genießen lässt. Auf dem Gelände befinden sich außerdem unterirdische Zisternen, in denen Regenwasser gesammelt wird. Sobald ausreichende Mengen vorhanden sind, wird dieses Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlage und des Teiches verwendet.



Prägnante Eingangstürme, die als Treppenaufgänge genutzt werden, rahmen das Ensemble ein.

Ökologisches Wohnen:

Die Mörchinger Straße in Zehlendorf

WA 58:
Mörchinger Straße
51 + 53 a, b, c

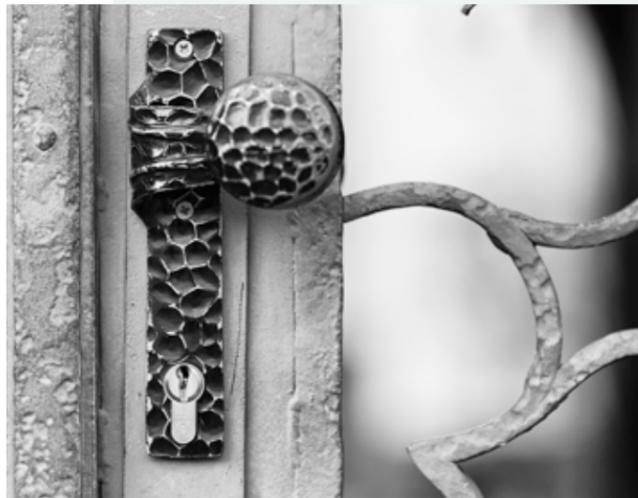
Baujahr: 1992
Wohnungsanzahl: 32
Vorwiegend: 2-; 3-; 4-
und 5-Zimmerwohnungen

Seit 1994 nutzt der Verein Wannseebahn e. V. den großzügigen Gemeinschaftsraum in der Anlage. Angeboten werden kulturelle und soziale Programme sowie Veranstaltungen, an denen jeder teilnehmen kann. Besonders beliebt ist der Schülerclub, bei denen Kinder und Jugendliche gemeinsame Aktivitäten durchführen, wie z. B. die jährliche Teichuntersuchung.





Lagebericht 2017 | 2018



Grundlagen
des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Risikoberichterstattung
in Bezug auf die Verwendung
von Finanzinstrumenten

Gesamtaussage

Lagebericht

2017 | 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

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

Am 30.09.2018 bewirtschaftete die bbg 7.026 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.547 Stellplätze und Garagen. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt. Im Umlaufvermögen befinden sich noch 4 Reihenhäuser in Blankenfelde, die weiterhin zum Verkauf bestimmt sind.

1.2 Strategie und Ziele

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

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

Auch für die kommenden Wirtschaftsjahre werden die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit auf Wohnungsmodernisierungen nach Kündigung und Investitionen in die Wohnanlagen liegen. Darüber hinaus wird regelmäßig auch der Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien geprüft, um bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Prinzipiell ist die Genossenschaft auch weiterhin Neubaumaßnahmen gegenüber aufgeschlossen. Der Ankauf von Wohnanlagen und Grundstücken zur Erweiterung des Wohnanlagenportfolios ist aufgrund des derzeit begrenzten Angebots in Verbindung mit der hohen Preisvorstellung sehr schwierig und stellt deshalb einen Engpass dar. Der Fokus für Neubauinvestitionen wird darum auf verschiedene Möglichkeiten der Nachverdichtung, Aufstockung und ggf. Dachausbauten bei den bestehenden Wohnanlagen sowie auf das Umland gerichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

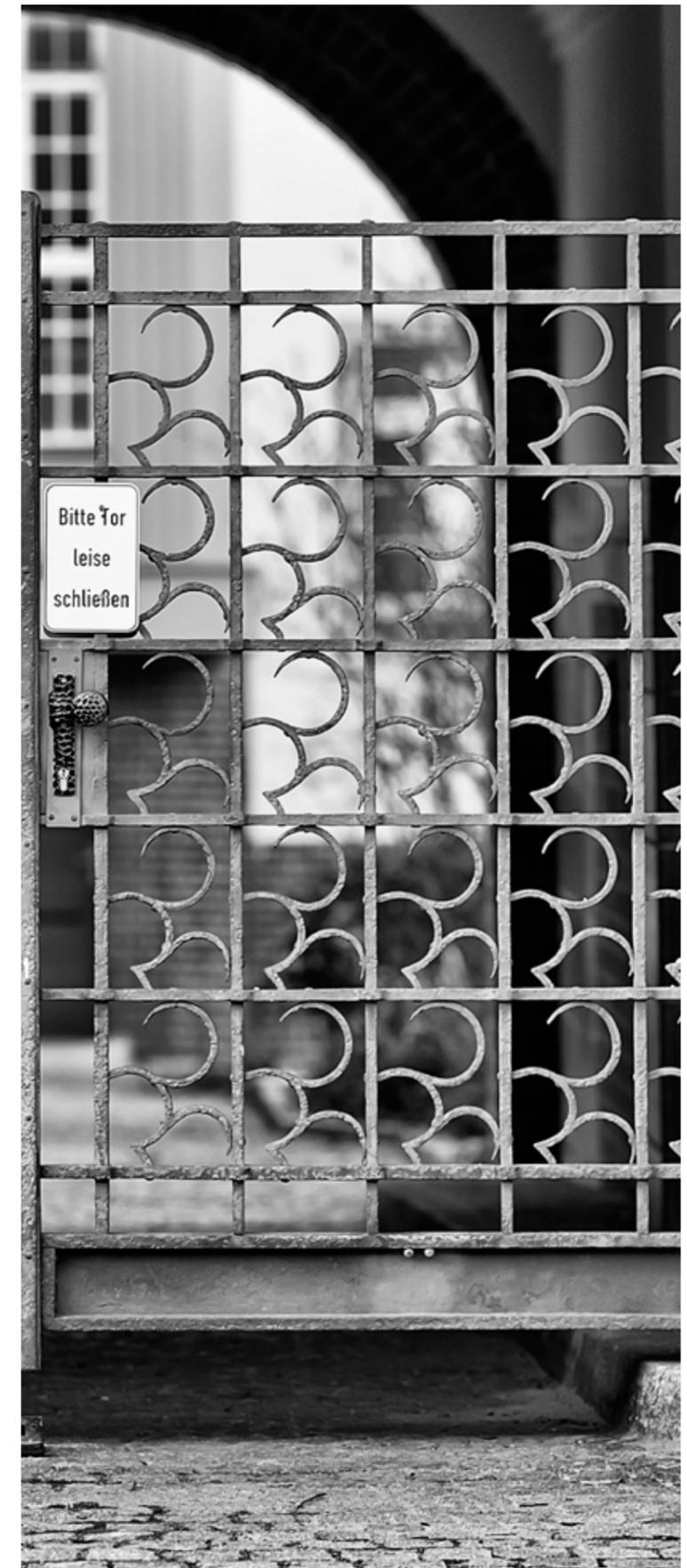
Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2018 weiterhin von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Dies galt vor allem für die großen Ballungsräume und insbesondere für Berlin, wo anhaltender Zuzug und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führten.

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt befindet sich, ähnlich dem letzten Jahr, in einem sehr angespannten Zustand. Besonders im unteren und mittleren sowie dem preisgebundenen Marktsegment sind hohe Angebotsdefizite ersichtlich. Auch innerhalb der nächsten Jahre wird hier keine Entspannung eintreten. Die Nachfrageüberhänge in allen Mietsegmenten werden fortbestehen und sich teilweise sogar noch erhöhen.

Der Wohnungsmarkt ist vornehmlich durch

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

geprägt.



2.2 Geschäftsverlauf/ Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde auf die förderungsbedingte Anpassung der Nutzungsentgelte im sozialen Wohnungsbau verzichtet. Lediglich in einer Wohnanlage ist per 01.04.2018 wegen der Änderung der Baualtersklasse eine Erhöhung des Nutzungsentgelts um ca. 0,26 €/m²/Wfl./mtl. vorgenommen worden.

Ebenfalls verzichtete die Genossenschaft erneut auf Anpassungen der Nutzungsentgelte für den freifinanzierten Wohnungsbestand. Ausgenommen von dieser Regelung waren Nichtmitglieder in erworbenen Wohnanlagen und Mitglieder mit weit unterdurchschnittlichen Nutzungsgebühren (weniger als 5 €/m²/Wfl./mtl.) sowie Betreiber betreuter Wohneinrichtungen.

Darüber hinaus wurden – wie geplant – im Rahmen der Neuvermietung Dauernutzungsgebühren erhöht. Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse aus der Vermietung um rd. 633 T€ auf 37,7 Mio. €.

Die Regelungen der Mietpreisbremse wurden berücksichtigt, haben aber keine negativen Auswirkungen auf die Ertragslage, da die festgelegten Neuvertragsmieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete inklusive 10 % Aufschlag liegen.

Derzeit betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau 6,61 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 6,57 €/m²-Wohnfläche) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,43 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr: 6,31 €/m²-Wohnfläche).

Die durch Leerstände von Wohnungen, Gewerbeflächen und Stellplätzen bedingten Erlösschmälerungen bei Sollmieten und Umlagen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 42,07 % auf rd. 927,6 T€. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit kurzfristigem Erneuerungsbedarf im Rahmen der Weitervermietung und durch nicht weitervermietete Umsetzwohnungen im Zusammenhang mit der Strangsanierung in der Wohnanlage 8 (u.a. in der Tulpenstraße). Die Wohnungsleerstände beliefen sich ohne Berücksichtigung modernisierungsbedingter Leerstände per Stichtag 30.09.2018 auf 1,27 % (Vorjahr: 0,98 %) und stiegen leicht an. Die Fluktuationsrate lag bei 5,58 % (Vorjahr: 5,41 %). Der häufigste Kündigungsgrund (22,18 %) waren Umzüge innerhalb der bbg. Hierdurch zeigte sich auch die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 4,65 %. Am zweithäufigsten (17,41 %) wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil die Mitglieder verstorben sind.

Die Genossenschaft hat mit Kaufvertrag vom 15.01.2018 das ursprünglich zur Bebauung vorgesehene Grundstück Iduna-/Neukirchstr. für 8,0 Mio. € veräußert. Aus dem Verkauf ergab sich ein Buchgewinn in Höhe von 4.941,8 T€, dem außerplanmäßige Abschreibungen von 1.192,1 T€ auf die bis zum Verkauf angefallenen Bauvorbereitungskosten gegenüberstehen.

Ausschlaggebend für die Entscheidung des Verkaufes waren u.a. die immer neuen Auflagen und widersprüchlichen Anforderungen aus dem städtebaulichen Vertrag des Stadtplanungsamtes Pankow und die möglichen Auflagen der Senatsverwaltung. Die Folgen daraus hätten die Wirtschaftlichkeit des Bauprojektes gefährdet.

Der Vorstand hat durch unabhängige Steuerberater prüfen lassen, ob eine Rückkehr in eine reine Vermietungsgenossenschaft wirtschaftlich sinnvoll wäre. Nach der Feststellung des Steuerberaters würden sich überwiegend wirtschaftliche Nachteile für die bbg ergeben. Daher hat der Vorstand entschieden, keinen Wechsel in die Steuerfreiheit vorzunehmen.

2.3 Ertragslage

	2017/2018		2016/2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.739,5	89,5	47.759,6	91,6	979,9
Fördermittel	113,2	0,2	63,6	0,1	49,6
Verkaufstätigkeit	215,0	0,4	400,0	0,8	-185,0
andere Umsatzerlöse und Erträge	5.410,3	9,9	3.480,1	6,7	1.930,2
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	10,5	0,0	400,8	0,8	-390,3
	54.488,5	100,0	52.104,1	100,0	2.384,4
Betriebskosten und Grundsteuern	10.427,8	19,1	10.196,2	19,6	231,6
Instandhaltungsaufwand	18.517,5	34,0	12.619,9	24,2	5.897,6
Personalaufwand	6.174,0	11,3	6.118,2	11,7	55,8
Abschreibungen	7.868,9	14,4	6.499,4	12,5	1.369,5
Zinsaufwand	5.391,8	9,9	5.845,2	11,2	-453,4
übrige Aufwendungen	1.824,9	3,3	2.109,9	4,1	-285,0
	-50.204,9	92,1	-43.388,8	83,3	-6.816,1
Geschäftsergebnis	4.283,6	7,9	8.715,3	16,7	-4.431,7
Zins- u. Beteiligungsergebnis	-199,1		-166,7		-32,4
Steuern	0,5		-111,0		111,5
Jahresergebnis	4.085,0		8.437,6		4.352,6



Die bbg kann erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände – zeigt mit 979,9 T€ wiederum einen Anstieg der Umsatzerlöse. Dieser resultiert zum einen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 622,0 T€, zum anderen aus Erhöhungen der Dauernutzungsgebühren im Rahmen der Neuvermietung bzw. durch Anpassung der Baualtersklasse in einer Wohnanlage in Höhe von 632,5 T€, denen ein Anstieg der Erlösschmälerungen in Höhe von 274,7 T€ gegenübersteht.

Die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen ist nach wie vor rückläufig. Das Kaufinteresse an vermieteten Reihenhäusern ist gering. Ein Reihenhäuser wurde mit Buchgewinn veräußert.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge enthalten den Buchgewinn aus dem Verkauf des Grundstückes Iduna-/Neukirchstr. in Höhe von 4.941,8 T€.

Die Kosten für ungeplante und geplante Instandhaltung sowie die Substanzverbesserung sind um 5.897,6 T€ gestiegen. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die umfangreichen Instandsetzungsarbeiten der Wohnanlage 8 (u.a. in der Tulpenstraße) in Höhe von rd. 4.186,0 T€ sowie die Steigerung der Anzahl von Wohnungsmodernisierungen nach Mieterwechsel.

Der Zinsaufwand ist um 453,4 T€ auf rd. 5,4 Mio. € gesunken. Hier wirken sich weiter die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehensstilgungen aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt derzeit 2,49 % (Vorjahr 2,61 %).

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte rd. 31,10 % der Sollmieten.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen haben sich insgesamt um 1.369,5 T€ erhöht. Davon wurden 1.192,1 T€ Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen, die – im Wesentlichen als Planungskosten – in den Vorjahren für das Projekt Iduna-/Neukirchstr. angefallen sind und aufgrund des Verkaufes nun nicht mehr realisiert werden.

Für den restlichen Anstieg der Abschreibungen in Höhe von 177,4 T€ sind die Zugänge durch Modernisierung der Wohnanlagen WA 32–35 (Ortolanweg) und WA 8 (u.a. in der Tulpenstraße) sowie der Außenanlagen WA 64 (Auguste-Viktoria-Allee) ursächlich.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von 199,1 T€ und dem positiven Steuerergebnis von 0,5 T€ verbleibt ein Jahresergebnis von 4.085,0 T€ (Vorjahr: 8.437,6 T€).

2.4 Verkaufstätigkeit

Im letzten Geschäftsjahr wurde aus dem verbliebenen Umlaufvermögen ein Reihenhäuser in Blankenfelde verkauft. Nutzen- und Lastenwechsel war am 20.12.2017. Es konnte ein Buchgewinn in Höhe von 88,1 T€ erzielt werden.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich damit zum Bilanzstichtag auf 4 vermietete Reihenhäuser. Der verbleibende Verkaufswert beträgt damit noch ca. 850,0 T€.

2.5 Finanzlage

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

Stand 30.09.2017	7.312,6 T€
Veränderungen	5.602,3 T€
Stand 30.09.2018	12.914,9 T€

Der Zugang der flüssigen Mittel resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Grundstückes Iduna-/Neukirchstraße.

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen wurden überwiegend durch Eigenkapital sowie mit Fremdmitteln in Höhe von 1,7 Mio. € finanziert.

Für die geplante und ungeplante Instandhaltung sowie die Substanzverbesserung (Bauinvestitionsplan) wurden ausschließlich Eigenmittel verwendet.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Rechnungen wurden überwiegend unter Einhaltung von Skontofristen bezahlt. Es wurden Skontoerträge in Höhe von 410 T€ erzielt.

Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2018/2019 ergibt sich ebenfalls eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Planungsdaten des Wirtschafts- und Finanzplans zeigen in den nächsten Jahren ausreichende Liquiditäts- und Ertragsspielräume. Diese werden für die bestehende Baubsubstanz, die weitere Entschuldung und mögliche Ankäufe oder Neubauprojekte verwendet.

2.6 Laufende Investitionen

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in Außenanlagen betragen im Geschäftsjahr 2017/18 insgesamt 20,6 Mio. €.

Diese teilen sich auf für

ungeplante Instandhaltung:	4,3 Mio. €
geplante Instandhaltung:	2,7 Mio. €
Substanzverbesserung:	7,3 Mio. €
Modernisierung/Instandsetzung WA 8 (anteilig dieses GJ):	4,4 Mio. €
Modernisierung WA 32–35 (anteilig dieses GJ):	1,7 Mio. €
Außenanlagen WA 64	0,2 Mio. €

Nachdem in der Wohnanlage Ortolanweg Ende 2017 die Fassaden fertiggestellt und abgerüstet wurden, konnte der barrierearme Umbau der meisten Hauseingänge erfolgen. Die Arbeiten dauern an und sollen Ende 2018 abgeschlossen sein. Mit dem Umbau der Zugänge haben die Arbeiten an den Aufzügen begonnen. Die Fertigstellung aller Aufzugsanlagen inkl. zusätzlicher Haltestellen ist für das 1. Quartal 2019 geplant. Im letzten Geschäftsjahr wurden in dieser Wohnanlage 2 Aufzugsanlagen modernisiert und fertiggestellt.

Der erste Bauabschnitt des zweiten Großprojektes Wohnanlage 8 (u.a. Tulpenstraße) wurde fertiggestellt und die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt wurden begonnen. Neben der denkmalgerechten Sanierung der Fassade, der Umstellung auf dezentrale Warmwasserversorgung und der Heizungsoptimierung werden auch die Freiflächen überarbeitet. Ebenfalls musste der Brandschutz angepasst und verbessert werden.



2.7 Finanzierungsmaßnahmen

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein KfW-Darlehen über 1,3 Mio. € aufgenommen. Außerdem gab es einen Kapitalzufluss aus Umfinanzierungsüberhängen in Höhe von 239,8 T€ sowie die Restzahlung eines KEBAB Zuschusses in Höhe von 131,9 T€.

2.8 Vermögenslage

In dieser Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (12.207,3 T€) mit den Vorschüssen der Mieter auf Betriebskosten und die Bankguthaben aus Kautionen (90,7 T€) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

	30.09.2018		30.09.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen	303.757,4	95,1	312.215,4	96,8	-8.458,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	15.450,1	4,9	10.172,7	3,2	5.277,4
Bilanzvolumen	319.207,5	100,0	322.388,1	100,0	-3.180,6
Passiva					
Langfristiges Kapital	311.783,1	97,7	314.221,4	97,5	-2.438,3
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	7.424,4	2,3	8.166,7	2,5	-742,3
Bilanzvolumen	319.207,5	100,0	322.388,1	100,0	-3.180,6

Das Bilanzvolumen ist um 3.180,6 T€ auf 319,2 Mio. € gesunken.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,1 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,7 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (311,8 Mio. €) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (303,8 Mio. €) – noch 8,0 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich.



2.8.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote: (bezogen auf Bilanzvolumen)	29,55 %
Leerstand: (ohne Modernisierungswohnungen)	1,26 %
Fluktuation: (inkl. Umzüge innerhalb der bbg)	5,58 %
Instandhaltung/ Wohn-/Gewerbefläche	39,31 €/m²
Dauernutzungsgebühr freifinanziert/ Wohnfläche	6,43 €/m²
Dauernutzungsgebühr gefördert/ Wohnfläche	6,61 €/m²

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	4.085.011,44 €
zzgl. Abschreibungen	7.868.865,62 €
Cashflow	11.953.877,06 €

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6,0 Mio. € wurden mögliche Sondertilgungen in Höhe von 1,9 Mio. € vorgenommen.

2.8.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

- > Freunde alter Menschen
- > der VdK – Sozialverband VdK
- > TeamWohnBalance
- > die Berliner Stadtmission und
- > die Malteser

die Mitglieder der bbg bei Bedarf.



2.9 Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30. September 2018 insgesamt 128 Mitarbeiter inkl. fünf Auszubildende beschäftigt; davon 83 Vollzeit- und 45 Teilzeitbeschäftigte.

	30.09.2018		30.09.2017	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	1	0	1	0
Angestellte	49	4	46	5
Auszubildende	5	0	4	0
Hauswarte	71	41	70	45
Gesamt	128	45	123	50

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter lag unverändert bei 47 Jahren.

Dem Fachkräftemangel, der sich auch in der Immobilienwirtschaft bemerkbar macht, begegnet die Genossenschaft weiterhin mit Fort- und Weiterbildung. Die Kosten dafür (57,4 T€) sind im Vergleich zum Vorjahr um 71 % gestiegen.

Die Mitarbeiter und Hauswarte der bbg werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet, der zum 1. Juli 2018 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,2 % vorsah. Darüber hinaus gibt es Betriebsvereinbarungen, die eine betriebliche Altersvorsorge sowie eine freiwillige Beteiligung der Genossenschaft an einer Gehaltsumwandlung zur Altersvorsorge beinhalten. Ebenso gibt es eine Gleitzeitregelung sowie eine Gruppenunfallversicherung für alle Mitarbeiter.



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Bei der Aufstellung des 10-jährigen Wirtschaftsplanes wurden folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- > Mietertragssteigerungen durch Neuvermietung pro Jahr um ca. 120,0 T€
- > Leerstandskosten von 2 % der Sollmieten, in den Folgejahren 1,6 %
- > jährliche Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) von 14,6 bis 24,4 Mio. € auf Grundlage der technischen Langfristplanung
- > weitere Rückführung von Fremdkapital durch planmäßige Tilgung von 54,4 Mio. € im Zeitraum 2018/2019 bis 2027/2028
- > geplante Sondertilgungen von 41,0 Mio. € im Zeitraum 2018/2019 bis 2027/2028
- > jährliche Dividendenausschüttung für die Mitglieder von 4 %

Für das Jahr 2018/2019 wird aufgrund besonders hoher Investitionen in die Bestände gemäß Wirtschafts- und Finanzplan mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von 1,6 Mio. € gerechnet. Durch den vorhandenen Gewinnvortrag oder durch Entnahme aus den Ergebnsrücklagen kann der Verlust vollständig kompensiert werden. Für die Folgejahre weist die Planung wieder positive Jahresergebnisse aus.

Die aktuelle Planung sieht vor, die Bauinvestitionen in den Bestand ausschließlich durch Eigenkapital zu finanzieren.

	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
geplante Investitionen	24,50	20,17	20,52	16,77
geplantes Jahresergebnis	-1,61	1,33	3,59	4,30
geplante Liquidität	5,08	1,54	0,52	2,37

Mietsteigerungen im Bestand sind sowohl bei den freifinanzierten Wohnanlagen (gemäß § 558 BGB) als auch in den Wohnanlagen des sozialen Wohnungsbaus im vierten Jahr in Folge nicht vorgesehen.

Dennoch wird die Liquidität der Genossenschaft stabil und ausreichend vorhanden sein. Die bbg wird ihren finanziellen Verpflichtungen in den Folgejahren jederzeit nachkommen können.

3.2 Risikomanagement und Compliance

Das bbg-Risikomanagement ist so angelegt, dass (nicht nur) bestandsgefährdende Risiken erkannt und die Ursachen für die Abweichungen der Planziele sowie mögliche Gegenmaßnahmen aufgedeckt werden.

Neben den im Managementhandbuch und in den bestehenden Arbeitsanweisungen festgelegten organisatorischen Arbeitsabläufen entwickelt der Vorstand ein Compliance-Management für alle Mitarbeiter. Wesentlicher Bestandteil dieser Regelungen sind Verhaltensgrundsätze, die für Mitarbeiter und Führungskräfte bindend sind. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat selbst eine Compliance-Regelung auferlegt.

Im Geschäftsjahr 2017/18 bestanden keine vertraglichen Beziehungen zwischen Mitgliedern von Aufsichtsrat und Vorstand der bbg, die über die satzungsgemäßen Vorgaben hinausgingen.

Die bbg hat ein funktionierendes Risikomanagement, das regelmäßig aktualisiert und hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder überprüft wird. Eine Informationsordnung, die 2017 grundlegend überarbeitet 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.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

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.

3.3 Chancen und Risiken

Chancen

Um einen Überblick über die möglichen Ertragspotenziale zu bekommen, lässt der Vorstand die Mieterhöhungsspielräume auf Basis des Berliner Mietspiegels jährlich überprüfen. Im Ergebnis der letzten Berechnung wäre ein Erhöhungspotential von 1 Mio.€/p.a. durchsetzbar. Hiervon muss die bbg aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Ausgangslage derzeit keinen Gebrauch machen.

Die Investitionen der folgenden Jahre werden insbesondere die Modernisierung der Wohnungen und die Sanierung der Haustechnik betreffen. Damit wird der Ausstattungsstandard der Bestände erhöht und den Mitgliedern zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung gestellt.

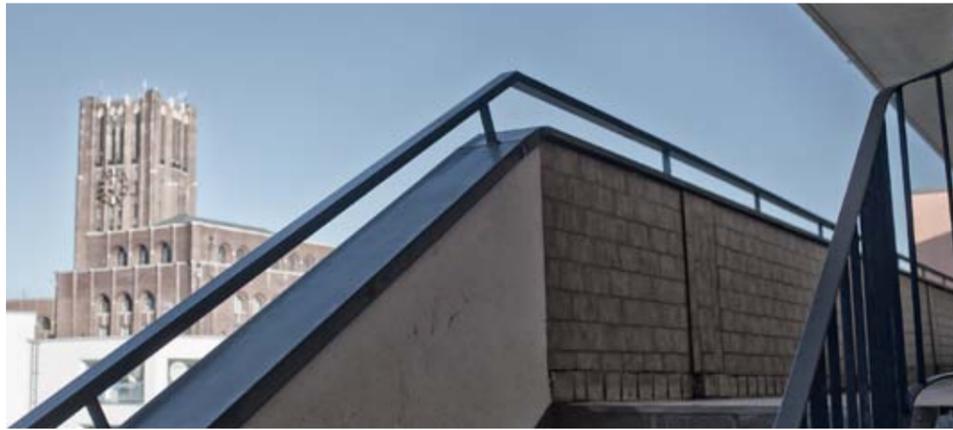
Aufgrund der hohen Nachfrage wird im kommenden Geschäftsjahr eine Vorplanung für eine Ergänzungsbebauung mit 16 Wohneinheiten in der WA 15 (Heinickeweg) ausgelöst. Die bereits begonnene Planung für einen Dachgeschossausbau in der WA 74 (Königstraße/Rathausstraße) wird weitergeführt.

Die bbg ist diesbezüglich zukunftsicher aufgestellt. Die marktgerechte Ausstattung der Wohnungen sowie die soziale Mietpreisgestaltung zeigen vor dem Hintergrund des Berliner Wohnungsmarktes sogar noch weitere Spielräume bei der Ertragsgestaltung.

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

- › der wachsende Standort Berlin
- › die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- › die solide Finanzierungsstruktur
- › das weiterhin günstige Zinsniveau
- › das wettbewerbsfähige Wohnungsangebot
- › der sehr gute Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit





Risiken

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

- › Vermietungsrisiko
- › rechtliche und steuerliche Risiken
- › IT-Risiko
- › Baukostensteigerungsrisiko
- › Zinsänderungsrisiko
- › betriebsorganisatorische und personelle Risiken
- › Fachkräftemangel

Vermietungsrisiko

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

Lediglich im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann es zu Verzögerungen bei der Anschlussvermietung kommen. Diese Wohnungen dürfen nur an geeignete Nachmieter mit einem passenden Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Die Suche ist zeitaufwändig. Gibt es keinen geeigneten Interessenten, ist beim zuständigen Wohnungsamt eine Freistellung zu beantragen. Dies führt wiederum zu zeitlichen Verzögerungen.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Diesem Risiko begegnet die bbg durch eine aktive externe Rechts- und Steuerberatung. Darüber hinaus werden regelmäßig die Informationsveranstaltungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zu diesen Themen besucht. Zusätzlich bestehen auch entsprechende Versicherungen, die im Falle eines Schadens zusätzliche Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen. Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Gesetzesänderungen bekannt, die einen maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der bbg haben.

IT-Risiken

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

Die vorhandenen Sicherungssysteme werden auch durch einen externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität geprüft. Die Anforderungen der neuen Datenschutzgrundverordnung wurden umgesetzt.

Baukostenrisiko

Der Baukostenindex ist in den letzten 2 Jahren um insgesamt 9,6 % gestiegen, ein weiterer Anstieg ist zu erwarten. Im Zuge der Mehrjahresplanung werden regelmäßig die Baukosten angepasst und Preise für Pauschalansätze sind indiziert.

Zinsänderungsrisiko

Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft mit einem aktiven Darlehensmanagement. Durch regelmäßige Konditionsabfragen werden die Möglichkeiten für Umschuldungen und Prolongationen geprüft und ggf. umgesetzt. Die bbg hat bereits bis 2030 Forward-Darlehen in Höhe von 30 Mio. € abgeschlossen, die eine erhebliche Zinseinsparung nach sich ziehen. Diese zukünftigen Konditionen sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits eingeflossen. Darlehen, für die bisher keine Prolongations-/Forwardvereinbarungen möglich waren, werden mit 4 % im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Darlehen mit variablen Zinsen und spekulative Anlageprodukte hat die bbg nicht im Einsatz.

Betriebsorganisatorische und personelle Risiken

Zwei wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind die Professionalität und die Motivation der Mitarbeiter. Durch eine moderne Personalpolitik in Verbindung mit einer fairen und tarifvertraglichen Vergütung sowie mit einer Vielzahl von weiteren sozialen Leistungen – wie der betrieblichen Altersvorsorge und einer Unfallversicherung – wird dem Kündigungsrisiko entgegengewirkt. Die geringe Anzahl von Eigenkündigungen durch Mitarbeiter lässt eine enge Mitarbeiterbindung zur bbg erkennen.

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

Ein weiteres Risiko sind die fehlenden Fachkräfte bei Handwerkern und Dienstleistern. Aufträge können nicht wie gewohnt zügig abgearbeitet werden. Bei Modernisierung nach Wohnungskündigung entstehen derzeit längere Leerstandzeiten und damit höhere Mietausfälle. Die fehlenden Fachkräfte und Firmkapazitäten können zu Problemen bei der Umsetzung des Bauinvestitionsplanes führen.



3.4 Risikolage und voraussichtliche Entwicklung

Gegenwärtig sieht der Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken. Wie dem 10-Jahresplan zu entnehmen ist, bleibt die Finanzkraft sehr stabil und die Ertragslage stellt sich ab dem Geschäftsjahr 2019/20 wieder positiv dar.

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

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Das bestehende Forderungsmanagement arbeitet effektiv und trägt zur Minimierung von Forderungsausfällen bei.

5. Gesamtaussage

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

Die bbg wird auch zukünftig aktiv ihren Wohnungsbestand bewirtschaften und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Eventuelle Zukäufe, Ergänzungsbauten und Neubauprojekte werden darauf abgestimmt, das Portfolio sinnvoll zu komplettieren, sodass den Ansprüchen der Mitglieder immer besser entsprochen werden kann.

Berlin, den 23.01.2019

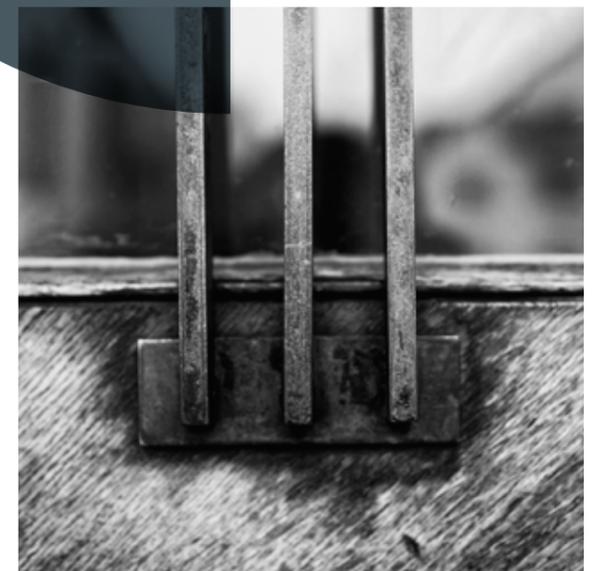
bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jörg Wollenberg



Jens Kahl



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 | 2018

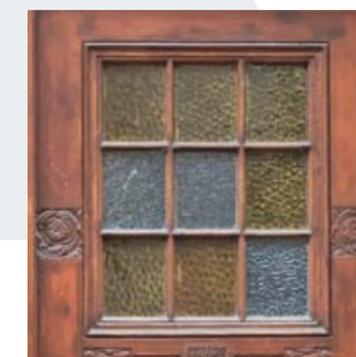
Bilanz zum 30.09.2018

Aktiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		26.831,21	39.824,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.054.750,81		306.548.086,52
Grundstück mit Geschäftsbau	826.806,56		842.538,56
Grundstücke ohne Bauten	0,00		3.058.187,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	777.110,47		675.508,78
Bauvorbereitungskosten	5.935,72	303.664.603,56	973.850,74
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		303.757.434,77	312.203.996,20
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	507.405,42		634.256,79
Unfertige Leistungen	12.207.260,26		12.168.388,17
Andere Vorräte	1,00	12.714.666,68	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	177.986,65		198.770,54
Sonstige Vermögensgegenstände	69.382,19	247.368,84	253.168,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.005.752,90		7.416.927,41
Bausparguthaben	1.780.382,70	14.786.135,60	1.773.852,71
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		11.423,71
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		331.505.605,89	334.660.785,21

Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	407.800,00		457.400,00
der verbleibenden Mitglieder	19.227.542,73		18.717.144,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	61.000,00	19.696.342,73	57.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.467,47 €			(15.726,78)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.150.000,00		6.740.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 410.000,00 €			(850.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.632.505,72 €	55.766.652,09	71.216.652,09	52.134.146,37
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.600.514,23		1.113.043,99
Jahresüberschuss	4.085.011,44		8.437.559,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.042.505,72	4.643.019,95	4.218.779,99
Eigenkapital insgesamt		95.556.014,77	91.737.914,47
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.883.909,00		2.818.617,00
Steuerrückstellungen	0,00		153.701,00
Sonstige Rückstellungen	904.658,19	3.788.567,19	744.479,16
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	191.582.602,92		195.550.820,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.730.255,92		26.174.339,02
Erhaltene Anzahlungen	12.528.054,47		12.810.813,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	345.152,80		368.481,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.674.385,98		4.138.683,61
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 214.262,31 €	293.139,96	232.153.592,05	157.118,02
			(73.993,41)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		7.431,88	5.817,22
Bilanzsumme		331.505.605,89	334.660.785,21

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2017 bis 30.09.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.852.621,50		47.823.207,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	215.000,00	49.067.621,50	400.000,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-87.979,28	289.585,66
Andere aktivierte Eigenleistungen		98.448,13	111.200,68
Sonstige betriebliche Erträge		5.410.338,70	3.480.108,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.656.274,80		21.444.339,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		37,70
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.210,62	27.657.485,42	25.435,70
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.014.388,92		4.908.693,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.159.634,99	6.174.023,91	1.209.532,32
davon für Altersversorgung 194.495,43 €			(261.224,04)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.868.865,62	6.499.428,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.718.587,10	2.048.964,72
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.450,00	1.450,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.423,09	16.036,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.603.735,83	6.029.412,89
davon aus Abzinsung 211.959,31€			(183.941,96)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-544,98	110.962,17
Ergebnis nach Steuern		5.479.149,24	9.844.780,66
Sonstige Steuern		1.394.137,80	1.407.220,69
Jahresüberschuss		4.085.011,44	8.437.559,97
Gewinnvortrag		2.600.514,23	1.113.043,99
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.042.505,72	4.218.779,99
Bilanzgewinn		4.643.019,95	5.331.823,97



Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2018

A – Allgemeine Angaben

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

C – Erläuterungen zur Bilanz

**D – Erläuterungen zur
Gewinn- und Verlustrechnung**

E – Sonstige Angaben



A – Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Anlagenspiegel per 30.09.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.2017	Zugänge d. Geschäfts- jahres	Abgänge d. Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.2018
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	436.916,90	5.009,21	73.145,57	368.780,54
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	444.322.356,67	2.059.101,51	131.897,10	446.249.561,08
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	1.430.500,47
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	3.467.649,05	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.983.437,37	325.173,03	84.692,14	2.223.918,26
Bauvorbereitungskosten	973.850,74	224.173,48	1.192.088,50	5.935,72
	452.270.219,87	2.608.448,02	4.876.326,79	450.002.341,10
Finanzanlagen				
Beteiligungen				
Andere Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt	452.773.136,77	2.613.457,23	4.949.472,36	450.437.121,64

kumulierte Abschreibg. 01.10.2017	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres	Abschreibg. auf Abgänge	kumulierte Abschreibg. 30.09.2018	Buchwert am 30.09.2018
€	€	€	€	€
397.092,90	18.002,00	73.145,57	341.949,33	26.831,21
137.774.270,15	6.420.540,12	0,00	144.194.810,27	302.054.750,81
587.961,91	15.732,00	0,00	603.693,91	826.806,56
409.461,45	0,00	409.461,45	0,00	0,00
92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
1.307.928,59	222.503,00	83.623,80	1.446.807,79	777.110,47
0,00	1.192.088,50	1.192.088,50	0,00	5.935,72
140.172.047,67	7.850.863,62	1.685.173,75	146.337.737,54	303.664.603,56
0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
140.569.140,57	7.868.865,62	1.758.319,32	146.679.686,87	303.757.434,77

Sammelposten für GWG wurden nicht gebildet. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410,00 € netto bzw. ab 01.01.2018 800,00 € netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für eine geplante Dachaufstockung in Mariendorf.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Es besteht eine Mitgliedschaft bei der

Berliner Volksbank eG, Berlin, mit 500 Geschäftsanteilen (26,0 T€) sowie eine Mitgliedschaft bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Höhe von 400 Anteilen (40,0 T€).

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

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 6,0 T€ direkt abgesetzt.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 11.423,71 € 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.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 98.448,13 € enthalten.

Auf dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen von 1.192.088,50 € vorgenommen, da das geplante Bauvorhaben nicht umgesetzt wird und das hierfür vorgehaltene Grundstück veräußert wurde.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12.207.260,26 € (Vorjahr: 12.168.388,17 €) enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen und Forderungen aus der Anteilszeichnung.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von 11.417,18 €.

2. Passiva

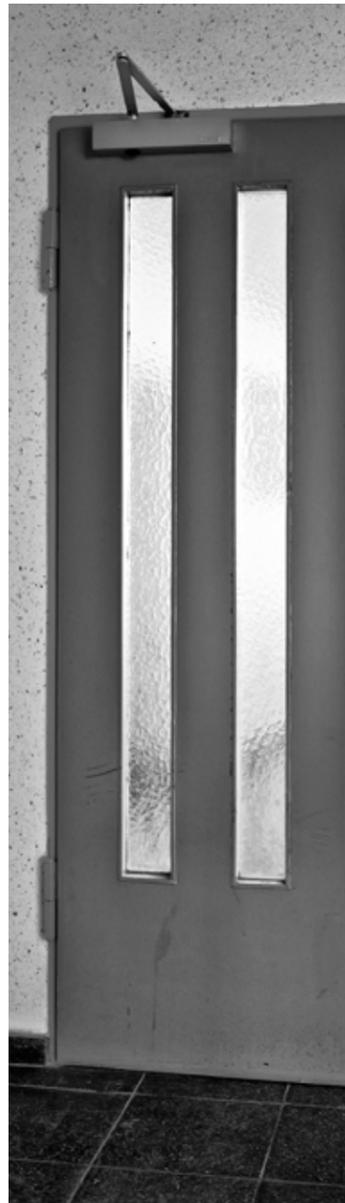
Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Künftige Rentenanpassungen sind mit 1 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Berechnungen im versicherungsmathematischen Gutachten erfolgten nach der Projected Unit Credit Method. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2018: 3,34 %). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30.09.2018 253.504,00 €.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe 358,6 T€ sowie Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 283,3 T€. Weiterhin werden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 80,0 T€ und für Kosten der Archivierung in Höhe von 61,8 T€ ausgewiesen.

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

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

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 30.245.032,56 € bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2030.



3. Latente Steuern

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

	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
AKTIVA		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	ja	nein
Grundstück mit Geschäftsbau	ja	nein
PASSIVA		
Pensionsrückstellungen	ja	nein
Sonstige Rückstellungen	ja	nein

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

Bestehende steuerliche Verlustvorträge können nach den Planungsrechnungen in den nächsten 5 Jahren zur Steuerminderung genutzt werden, auf einen Ausweis von aktiven latenten Steuern wird ebenfalls durch Ausübung des Aktivierungswahlrechts verzichtet.



D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten den Buchgewinn aus einem Grundstücksverkauf von 4.941.812,40 €. Außerdem sind Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 130,0 T€, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 19,3 T€ und aus Eintrittsgeldern in Höhe von 45,0 T€ enthalten.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 74,8 T€.

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 30.09.2018

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	191.582.602,92 (195.550.820,80)	5.994.889,50 (6.444.965,47)	36.535.824,77 (28.354.267,26)	149.051.888,65 (160.751.588,07)	191.582.602,92 (195.550.820,80)	GPR *)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	23.730.255,92 (26.174.339,02)	1.167.207,46 (1.191.426,71)	9.310.072,64 (10.710.511,06)	13.252.975,82 (14.272.401,25)	23.722.939,48 (26.164.896,98)	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	12.528.054,47 (12.810.813,81)	12.528.054,47 (12.810.813,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	345.152,80 (368.481,10)	345.152,80 (368.481,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.674.385,98 (4.138.683,61)	3.674.385,98 (4.138.683,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	293.139,96 (157.118,02)	293.139,96 (157.118,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	232.153.592,05 (239.200.256,36)	24.002.830,17 (25.111.488,72)	45.845.897,41 (39.064.778,32)	162.304.864,47 (175.023.989,32)	215.305.542,40 (221.715.717,78)	

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht

E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	1
Angestellte	45
Angestellte in Teilzeit	4
Hauswarte	30
Hauswarte in Teilzeit	42
Auszubildende	4
Gesamt	128

Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)	
30.09.2017	10.808
Zugänge 2017/2018	1.057
Abgänge 2017/2018	352
30.09.2018	11.513

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.227.542,73 € und haben sich im Geschäftsjahr um 510.398,60 € erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 434.400,57 €).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 282.000,00 € (Vorjahr: 210.000,00 €) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.605.200,00 € (Vorjahr: 4.323.200,00 €).

Name und Anschrift
des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

- Patrick Bagehorn
- Kerstin Blume (stellvertretende Schriftführerin ab 28.03.2018)
- René Damme
- Heidrun Dickel
- Andreas Klein (Schriftführer)
- Andrea Lohmar bis 28.03.2018 (stellvertretende Schriftführerin)
- Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Angelika Riemer
- Jörg Scheunemann ab 28.03.2018
- Manfred Siering (Vorsitzender)

Vorstand

- Jens Kahl
- Jörg Wollenberg



Vorschlag zur Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2017/2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.085.011,44 € ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 2.600.514,23 € ergibt sich ein zu verteilender Betrag in Höhe von 6.685.525,67 €. Gemäß § 40 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 410.000,00 € und in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 1.632.505,72 € vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 4.643.019,95 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 748.685,77 € (4 % der am 1. Oktober 2017 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben) auszuschütten. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag von 3.894.334,18 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017/2018 haben sich keine Geschäftsvorfälle ereignet, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der bbg haben.

Berlin, den 23.01.2019

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Jens Kahl

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 23. Januar 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2017 bis 30. September 2018 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. Danach 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.

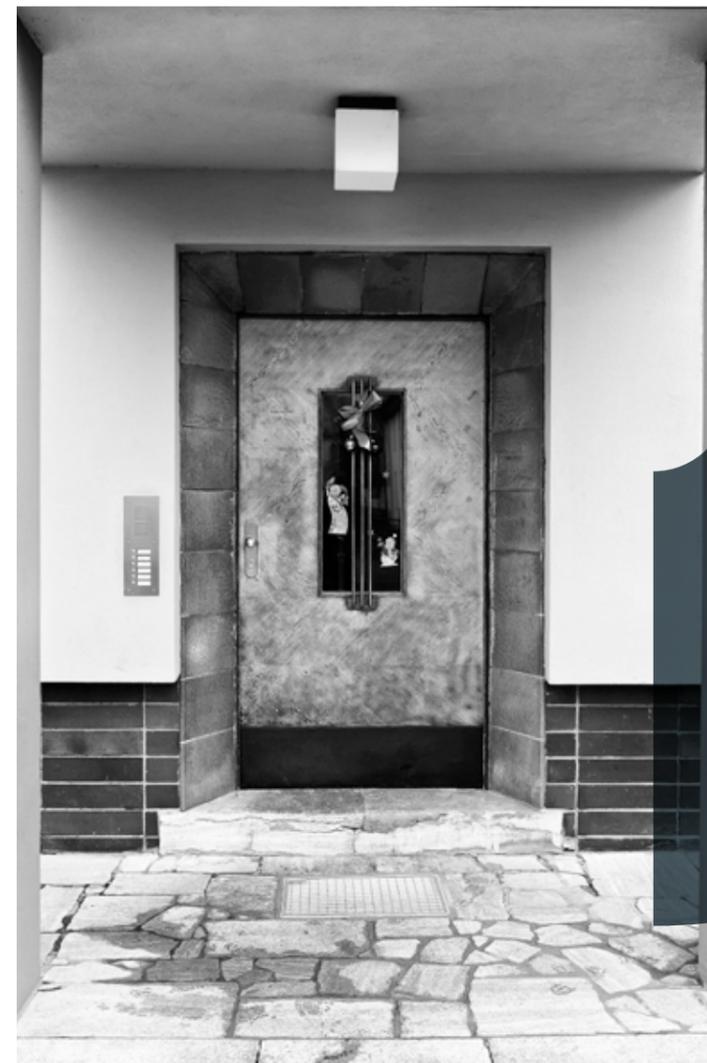
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes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

Berlin, den 23. Januar 2019

Verband
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Fiolka
Wirtschaftsprüfer



Herausgeber

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

Layout & Satz

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

Fotografien

Leitthema: Alan Schapke, Weitere: bbg, shutterstock

Druck

Druckerei Conrad GmbH · Auflage 10.740 Stück
Umschlag: Fedrigoni Symbol Card E10 Vergata 300g/m²,
Inhalt: MultiOffset 140g/m²

